



**HAL**  
open science

## Propriété et quasi-propriété immobilières sous le socialisme et leurs mutations post-socialistes

Olga Šmídová

► **To cite this version:**

Olga Šmídová. Propriété et quasi-propriété immobilières sous le socialisme et leurs mutations post-socialistes. Cahiers du CEFRES, 1997, Anciens et nouveaux propriétaires, 11f., pp.15. halshs-01166124

**HAL Id: halshs-01166124**

**<https://shs.hal.science/halshs-01166124v1>**

Submitted on 22 Jun 2015

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# Cahiers du CEFRES

N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires

Anne Olivier (Ed.)

---

Olga ŠMÍDOVÁ

**Propriété et quasi-propriété immobilières sous le socialisme et leurs mutations post-socialistes**

---

Référence électronique / electronic reference :

Olga Šmídová, « Propriété et quasi-propriété immobilières sous le socialisme et leurs mutations post-socialistes », Cahiers du CEFRES. N° 11f, Anciens et nouveaux propriétaires (ed. Anne Olivier).

Mis en ligne en janvier 2012 / published on : january 2012

URL : [http://www.cefres.cz/pdf/c11f/smidova\\_1997\\_propriete\\_immobiliere\\_socialisme.pdf](http://www.cefres.cz/pdf/c11f/smidova_1997_propriete_immobiliere_socialisme.pdf)

Editeur / publisher : CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE

<http://www.cefres.cz>

Ce document a été généré par l'éditeur.

© CEFRES USR 3138 CNRS-MAEE



# *Propriété et quasi-propriété immobilières sous le socialisme et leurs mutations post-socialistes*

Olga Šmídová

## *BIOGRAPHIE ET INSTITUTIONS*

Pour pouvoir parler de ce qui change, et de *la manière dont ça change*, il me faut de gré ou de force prendre le contre-courant social, remonter vers le passé, car je pourrai alors marcher sur les traces des changements qui se sont opérés au cours du temps et rejoindre le présent. C'est la méthode que j'emploie pour analyser les stratégies utilisées dans le but d'obtenir des logements et de les garder qui fut à l'origine de cette approche épistémologique. Cette méthode et ce type de données permettent d'écrire, de traiter et d'interpréter interactivement biographies et autobiographies collectives de plusieurs sociologues pragois.

La biographie, le cours de la vie et l'histoire elle-même sont par nature diachroniques, ils suivent le cours du temps. Placer le narrateur dans une situation spatio-temporelle concrète permet simultanément d'expliquer de quelle façon, dans un contexte donné, les gens interprètent et adaptent leur propre passé, comment ils l'"utilisent". Considéré sous l'angle de la biographie, le passé est "présent" et le présent est "*passé*".

En fait, le matériel biographique collecté m'a lui-même amenée au thème: "les logements à l'époque du totalitarisme et du post-totalitarisme"; ce thème s'est ensuite révélé fort riche autant du point de vue narratif que biographique. Le phénomène de l'habitat jouait un rôle si prépondérant dans la vie des familles et des individus et sembla au narrateur d'une si brûlante actualité que le chercheur qui s'intéresse à l'économie informelle ne pouvait le négliger. Le sujet s'est donc "imposé" à moi.

L'étude autobiographique originelle intitulée "Ce que racontent nos logements", qui se fonde sur les expériences vécues par les protagonistes du jeu des logements, a abouti à une typologie des stratégies et des pratiques mises en œuvre pour obtenir des logements et en avoir l'usufruit.<sup>1</sup> Le travail empirique effectué sur la base du matériel biographique m'a peu à peu permis de tirer des conclusions générales sur la politique du logement et sa mise en pratique à l'époque du socialisme. Ce regard différent, "d'en bas", sur la politique du logement et sa mise en pratique a mis en doute le caractère prétendument officiel des institutions clés, (auto)définies et garanties par le régime du réalisme socialiste.

La nature confuse, équivoque et ambivalente des institutions et des règles du jeu du socialisme étatique a facilité, à mon avis, la *colonisation* et la conversion du système par les familles et leurs réseaux. La conversion (ou la réversion) du système s'est accompagnée de l'apparition et du développement de nombreuses institutions parallèles, informelles - les *quasi-institutions*.

La nature de la politique sociale socialiste du logement, qui était en réalité un instrument de politique économique, illustre parfaitement l'ambivalence et le désordre des institutions formelles (officielles) de ce système et des règles du jeu prétendument "socialistes". Les critères sociaux se référaient généralement au travail; ils s'appliquaient en premier lieu à "la main-d'œuvre", jamais au citoyen. Il n'est donc pas étonnant de constater que la politique du logement servait avant tout à l'acquisition de main-d'œuvre. A d'autres époques, la politique socialiste du logement servait à octroyer des privilèges politiques aux "défenseurs du régime".

L'absence de clarté et de netteté des institutions et des règles du jeu définies par le régime facilita la colonisation tous azimuts et la conversion de l'économie étatisée. Les réseaux familiaux morcellent et transforment les modèles institutionnels opaques, voire contradictoires, en adaptant les institutions du système à leurs propres mesures, intérêts et besoins.

<sup>1</sup> Šmídová, O. : "Ce que racontent nos logements." In: *Naše životy jako databáze*. Editions Konopásek Z. (En cours d'impression.)

Le caractère ambivalent des institutions est dans cette optique autant dû au système lui-même (le domaine public, formel) qu'à l'œuvre de ses infatigables colonisateurs (les sujets privés, informels); il est le produit de leurs perpétuelles alternances et interactions. La capacité de redéfinition des règles systémiques et des institutions par la sphère privée est sans doute plus universelle, elle n'est pas spécifique au socialisme. En revanche, ce qui relève exclusivement du socialisme est *la manière* de redéfinir ces règles dans le contexte du réalisme socialiste. La famille élargie, avec ses divers réseaux, était devenue sous le régime précédent le *protagoniste* principal et universel des transactions entre public et privé. La famille est une institution qui s'est notoirement engagée des deux côtés, position très avantageuse. Le dénominateur commun de toutes ces transactions est la conversion des institutions publiques formelles (officielles) en structures privées, informelles, afin que les personnes privées puissent en tirer divers avantages personnels: bien-être et sécurité des familles, pots-de-vin aux fonctionnaires, bénéfice aux revendeurs...

Mais cette conversion fut et devait rester *incomplète*. La sphère socialiste, publique, formelle, devait être conservée pour permettre à la réversion-conversion d'avoir lieu et de s'inscrire dans la durée. Quant à la sphère privée, informelle, elle devait être tolérée, afin que la sphère socialiste n'échoue pas, qu'elle ne soit pas totalement discréditée. L'économie formelle/informelle, les institutions/quasi-institutions ne sont donc pas, de ce point de vue, des sphères séparées, elles sont plutôt les deux faces *des mêmes rapports et institutions*. Elles représentent deux aspects complémentaires, qui sont la reproduction l'un de l'autre. Ces deux sphères sont en parfaite symbiose, comme un parasite qui apporte un soulagement à son hôte.

La "seconde" économie était de fait *la partie organique* de la première. Le "second marché" des logements ou de tout autre article représentait la face normale - bien que cachée - du "marché" officiel. La différence se situait dans le fonctionnement: le marché parallèle (qui n'était pas soumis aux limitations du jeu bureaucratique) utilisait les mécanismes de marché classiques, comme une plus grande souplesse de l'offre et de la demande, quoique sous une forme typiquement précapitaliste (naturalisation - au sens d'assimilation - des rapports économiques, validité très restreinte des valeurs communément reconnues, donc de l'argent, etc.)

Les institutions informelles, plus flexibles, comblaient les vides immenses de l'économie socialiste planifiée, qui était incapable de s'adapter et de répondre aux demandes des citoyens et de leur proposer suffisamment de logements de qualité.

L'étude "Ce que racontent nos logements" s'efforce, en se fondant sur les expériences humaines, de faire le point sur la façon dont ces échanges fonctionnaient entre les différentes sphères: formelle et informelle, privée et publique, comment ils étaient vécus par les personnes concernées, et de décrire les diverses *stratégies de légitimation et de légalisation* employées par les familles pour détourner les règles formelles d'attribution des logements.

Dans la majorité des cas, les rapports qui ont été mis au jour entre les réglementations formelles et les agissements informels (ou réels) sont les suivants:

- quasi-propriété et quasi-héritage *versus* propriété étatique et collective du parc de logements
- possession, jouissance et transfert des droits de disposition d'un logement *versus* propriété privée
- appropriation (reprivatisation parallèle) des biens de l'Etat *versus* nationalisation, expropriation du parc de logements
- instruction et profession parallèles (quasi-instruction) *versus* monopole étatique de formation-instruction
- quasi-marché (noir, parallèle), échanges (troc) *versus* marché planifié centralisé
- double monnaie *versus* monnaie simple (unique), etc.

On pourrait trouver des exemples plus subtils pour illustrer ces rapports économiques à double face, par ex. première et deuxième habitations ("résidences principale et secondaire").

Sémantiquement, le terme "quasi" n'est pas le plus approprié. Les quasi-institutions, parallèles, informelles, n'étaient pas, dans la vie quotidienne des gens, moins importantes ou accessoires. Au contraire. Les quasi-institutions représentaient dans beaucoup de domaines *le mode d'emploi et l'instrument clé* du réseau. Le fait que beaucoup de ces quasi-institutions existent encore plus de cinq

ans après les changements et qu'elles soient plus résistantes que les nouvelles réglementations est la meilleure preuve de leur force sociale et de leur capacité de vie.<sup>2</sup>

### *L'histoire des institutions*

Lors de l'interprétation des vies qui me servent de données empiriques, je me suis à tout instant heurtée aux nombreux effets, rapports et impressions que ces quasi-institutions engendraient, créaient et transformaient. Les institutions sont une forme et un instrument d'interaction humaine; elles représentent aussi un ensemble de stimulants et une sorte d'*épice* des rapports sociaux. L'histoire des gens, qui par leurs activités quotidiennes font fonctionner les institutions formelles et "leurs" institutions informelles, créent et transforment leur contenu et leur forme, peut également être considérée comme *l'histoire des institutions*.

J'ai compris qu'il me serait impossible de progresser si je n'analysais pas plus en détail l'institution de la propriété, *des droits de propriété*. Celle-ci est en effet indispensable pour comprendre ce qu'ont apporté l'évolution de l'après-novembre et la privatisation du secteur de l'habitat, elle est la voie d'accès à la compréhension de la manière dont les gens ont ressenti et évalué les changements des structures de propriété.

La seule possibilité de découvrir quoi que ce soit est d'enquêter sur le *fonctionnement quotidien* réel du système de propriété - officiel et non officiel, légal et illégal, formel et informel - dans la pratique et du point de vue théorique et idéologique.

La plupart des instruments d'analyse proviennent des différentes données empiriques (biographiques) et ont été ramenés aux divers concepts théoriques, juridiques, économiques et sociologiques. Beaucoup de ces concepts "classiques" ont subi un glissement de sens dû à l'influence empiriste.<sup>3</sup> Il n'est pas question d'essayer de théoriser. L'objectif du travail est de trouver un moyen: plus précisément, de *créer un instrument* de description plus systématique de l'évolution des rapports qu'entretiennent les individus avec la propriété, des rapports de propriété, des stratégies et des pratiques. Il s'agit donc uniquement de créer un instrument qui aide à classer les faits et qui permette d'y voir plus clair dans ce qui se cachait derrière la façade qu'était la "propriété collective" socialiste, afin de mieux comprendre la privatisation en cours et les modifications intervenues dans la politique du logement.

Le changement de régime et la recherche de nouveaux projets sociaux pour la politique du logement n'ont pas fait qu'"éclairer" notre passé, ils nous ont aussi posé les problèmes inhérents à l'assimilation de notre propre passé. Il semble que le passage (appelé "transformation") ne s'effectue pas dans l'esprit des gens selon les prévisions des marxistes-léninistes, c'est-à-dire que le changement ne passe pas par l'élimination, l'effacement du passé institutionnel et, en conséquence, par la "lutte contre les survivances", contre les survivances non essentielles, car "seulement superstructurelles".

---

<sup>2</sup> Il me manque, à ce point de mon analyse, un support théorique concernant l'économie politique du socialisme, surtout la microéconomie et la théorie de la transformation de l'économie de marché capitaliste en économie socialiste d'Etat. Les concepts anthropologiques et sociologiques d'économie dans les cultures archaïques pré-modernes, par ex. les théories du don de Moss et Lévi-Strauss, ont la force de casser les mythes du socialisme, ce que confirme dans son essai sur "les coulisses familiales de la révolution de velours", extrait du livre *Pourquoi c'est si facile* (Proč tak snadno?), le sociologue tchèque Ivo Možný. Sont-ils capables d'engendrer des théories? Je ne sais pas. (Možný, I.: *Proč tak snadno?* SLON, Prague, 1991.)

<sup>3</sup> Par exemple, les concepts: "formel, informel et économie domestique", que j'ai repris de R. E. Pahl et J. I. Gershuny, ne sont pas univoques dans le contexte où ils sont employés ici. Ce sont des abstractions dérivées du système capitaliste d'économie de marché. La différence entre sphères formelle et informelle est définie par les auteurs comme "la polarité du rapport légal-illégal, de marché-hors marché, productif-non productif". Dans cette étude, la signification de ces concepts se rapporte à la situation décrite ici, à savoir le socialisme et le glissement vers le post-socialisme, au moins pour ce qui relève de leur univocité. "L'économie domestique" est définie par Pahl comme le champ économique d'un sujet doté de temps et d'énergie. Cependant, le "chez-soi" n'est jamais pour ce sujet la famille, encore moins la famille élargie, comme dans cette étude.

Sémantiquement, le concept qui convient le mieux pour cette analyse de la gestion socialiste et post-socialiste est celui d'économie familiale. Il n'est pas possible de pallier le glissement de sens de ces concepts à ce niveau de l'analyse par des notions ou des termes plus abstraits. Il faut souhaiter que le lecteur ait assez de patience et d'indulgence pour saisir ces déplacements de sens en fonction du contexte.

Comparaison: Gershuny J. I., Pahl R. E. (1979): *Work Outside Employment*, New Univ. Quarterly, 34.

Pahl R. E. (1984): *Divisions of Labour*. Oxford: Basil Blackwell.

Alfred Schutz divise la cognition et les motifs humains en "pour que" et "parce que". Les seconds, les "parce que", sont liés aux "connaissances parce que" et favorisent ceux qui vivaient dans une culture donnée, car la plupart des décisions que les gens prennent aujourd'hui trouvent leur origine, selon Schutz, dans le sédiment de leur propre expérience de la vie. La pensée et l'action résultent donc du passé de l'individu, de la communauté et de la société, en aucun cas exclusivement de sa définition *ad hoc* du présent et de sa vision du futur. Les modèles et recettes de pensée et d'action traditionnels dépassent largement l'horizon d'une génération; de plus, ils sont transmis par le processus d'apprentissage individuel et collectif, ils peuvent résister au changement structurel et extraire du changement la force qui leur assurera leur propre survie et leur propre *transformation*.

Les gens, les communautés et "les acteurs sociaux objectifs" (les institutions sociales) ont une mémoire sociale. Les économistes parlent de "*past dependency*" et de "*mémoire institutionnelle*". Lors de toute analyse biographique, l'individu est sans cesse confronté à cette "past dependency". Seuls les réformateurs et les transformateurs sociaux les plus radicaux l'ignorent, la méconnaissent.

### *Le socialisme, surtout le socialisme "réaliste"*

Revenons au totalitarisme et posons-nous les questions suivantes: "Quelle était la nature du droit de propriété à l'époque socialiste dans le domaine de l'habitat? Certaines caractéristiques propres aux institutions socialistes apparaissaient-elles d'une façon quelconque dans sa détermination, ses qualités, ses structures, son application réelle et sa morale?"<sup>4</sup>

En 1948, la nationalisation communiste a été synonyme de démembrement politique autoritaire et total des structures de propriété existantes et, surtout, de *suppression de la propriété privée*. Les droits de propriété privée avaient en effet, précédemment déjà, été réduits et mutilés à plusieurs reprises: par la nationalisation (légale), l'annexion pendant la guerre; mais aussi illégalement: par les confiscations sauvages de biens privés, y compris des biens (saisis par les nazis) des juifs déportés et des Tchèques chassés des territoires frontaliers lors de l'Anschluss. Après la guerre et le déplacement de la population allemande, les biens des Allemands de Bohême chassés par les "chercheurs d'or" tchèques furent à leur tour usurpés.

Pour employer la terminologie marxiste de l'époque: la nationalisation fut la suppression de la propriété privée, dont une des conséquences fut *l'expropriation des moyens de production* liés à l'exploitation des forces de travail étrangères (non familiales) et pouvant rapporter des bénéfices à leurs propriétaires. Le parc de logements privé fut nationalisé et la propriété privée devint "*propriété de la société*" (étatique et collective). L'Etat devint le propriétaire universel.<sup>5</sup>

Les droits de propriété privée possèdent certaines caractéristiques qui, en Europe, ont connu une évolution millénaire et dont l'ensemble forme *un monopole légal* qui appartient au seul propriétaire et exclut toute autre personne de ces droits. Ceux-ci sont, à côté de leurs formes légales (enregistrement foncier), le droit de posséder (d'avoir en son pouvoir), de jouir de l'objet de propriété (ici du bien immobilier) et de s'en servir à son profit, voire de modifier la nature de la "chose", d'abuser de l'objet possédé. En droit romain classique, la propriété privée (*dominium*) est définie par trois termes: *usus*, *usus fructus* et *abusus*.

En d'autres termes, cela signifie, ou suppose, que le propriétaire "*ex lege*" peut exercer pleinement son droit *de décision et de contrôle* du bien, qu'il peut en *disposer*. Le détenteur des droits de propriété est en même temps "détenteur des devoirs" afférents au bien possédé, il est responsable en droit (mais pas exclusivement en droit) de son bien et de l'utilisation de celui-ci.

D'autres prérogatives légitimes et imprescriptibles existent, qui font du propriétaire un propriétaire et du bien un bien privé. Ce sont *l'exigibilité*, qui donne au sujet la possibilité de faire

---

<sup>4</sup> Sous le socialisme, les traits caractéristiques de ces institutions sont:

- l'ambivalence, la confusion, voire la contradiction intérieure, dans la délimitation et le fonctionnement des institutions légales
- le manque de clarté, l'imprécision, l'absence de formalisation
- un minimum de continuité et de cohérence entre les institutions formelles et les formes traditionnelles antérieures de propriété (le droit légal et coutumier présocialiste).

<sup>5</sup> Je laisse de côté la différence entre nationalisation et étatisation. Cette seule question justifierait une analyse particulière.

valoir ses droits devant la loi, la *divisibilité* (le partage des droits relève en premier lieu du propriétaire) et la *transmissibilité* (par la vente, le don, la succession, etc.)

La nationalisation, ou plutôt l'étatisation, du parc de logements et des biens immeubles fut chez nous synonyme de nette *séparation (cloisonnement) de plusieurs, voire de tous les attributs du droit de propriété privée, et cela de diverses façons et à différents niveaux.*

*Les divers sujets* (l'Etat, les organes locaux des pouvoirs et de la fonction publics, les coopératives, les entreprises, les locataires, etc.) recevaient une partie de ces "droits de propriété" (indiqués plus haut).

### *Pratiquement, qu'est-ce que cela signifie ?*

La majorité des appartements, après la nationalisation, devint formellement (ou, si l'on veut, légalement) propriété de l'Etat. Les divers sujets, surtout les particuliers et les familles, obtenaient les droits "d'usufruit permanent du logement"; les collectivités, pour leur part, obtenaient de l'Etat "un droit d'usufruit permanent et gratuit du bien immeuble". D'autres institutions mandatées par l'Etat géraient les logements, c'est-à-dire leur distribution en fonction des disponibilités (les comités nationaux, les localités, les coopératives...); enfin, d'autres encore, généralement mandatées par les précédentes, entretenaient les biens de l'Etat (dont les OPBH - entreprises "cantonales" d'administration des logements). Donc, *les droits de disposition eux-mêmes étaient morcelés*, puisqu'ils étaient distribués (délégués) par l'Etat - le propriétaire "en chef" - de diverses façons à divers sujets.

### *Le droit usufruitaire et de possession assimilé à la propriété*

La séparation entre les institutions ayant l'usufruit des logements et celles qui les possédaient officiellement et sans limitation temporelle (ainsi que le fait que l'usufruit même était socialement et politiquement défini comme "une prétention sociale légitime du citoyen vis-à-vis de l'Etat") a très vite abouti à *la disparition d'un certain nombre d'autres droits partiels de propriété.*

Les usufruitiers des logements s'arrogeaient de fait, grâce à un réseau complexe, d'autres prérogatives qui ne leur revenaient pas de droit, qui appartenaient formellement à d'autres sujets - communes, Etat, administrations - ou qui n'appartenaient à personne. Les droits usufruitaires du parc de logements revenaient le plus souvent aux familles. Celles-ci avaient mis en place certaines pratiques qui leur permettaient de maîtriser le chaos des institutions de propriété formelles et de les transformer en institutions informelles, en "quasi-institutions". Ces réseaux familiaux ont tout simplement réussi progressivement à s'arroger nombre de "droits" de propriété (ils appelaient ces "quasi" des "quasi-permis" ou des "quasi-droits").

Ainsi, le droit usufruitaire se transforma peu à peu en droit d'utiliser une chose à son profit et d'en changer la nature. Il devint une institution sociale influente. Un exemple courant d'usurpation de ces deux derniers "quasi-droits" de propriété de l'usufruitier (non-propriétaire) est la location dans la location (donc la location d'appartements d'Etat par les usufruitiers sans que celui-ci, propriétaire, le sache et en reçoive la moindre gratification). C'est l'image même de l'utilisation du bien d'autrui pour son propre compte. Prendre en charge financièrement et effectuer soi-même l'entretien et la modernisation des logements appartenant à l'Etat était une pratique largement répandue à l'époque socialiste et entraînait une modification de la nature même du bien. Les locataires s'occupaient eux-mêmes de l'entretien et de la réfection de "leur" habitation, sans autorisation et à leur profit, ce qui était le plus souvent avantageux pour le propriétaire du bien immobilier. Sous le socialisme, les usufruitiers prirent en charge bien d'autres obligations qui ressortissaient au propriétaire (l'Etat, les communes, les entreprises, les coopératives), obligations que le système inefficace et "ses" administrateurs ne remplissaient pas.

L'institution usufruitaire devint par ailleurs largement transmissible: entre autres par la vente de logements de location au marché noir. On donnait une forme légale à ces transferts en les appelant "échange" ou "transmission des droits usufruitaires" (échanges de logements entre locataires), mais ils équivalaient en réalité à un échange commercial des droits de propriété, c'est-à-dire à un échange indemnisé.<sup>6</sup> En fait, il s'agissait de vente, de don ou d'héritage de logements locatifs. Nous appellerons

<sup>6</sup> Les stratégies de légalisation et de légitimation, ainsi que les pratiques de transfert des droits usufruitaires des appartements d'Etat, sont fort variées; je les décris plus en détail dans l'étude "Ce que racontent nos logements". Je présente ici

ces phénomènes le quasi-héritage, la quasi-vente et le quasi-marché; quant au droit usufruitaire, hypertrophié par ces quasi-droits, nous l'appellerons "quasi-propriété".

Cette quasi-propriété *tenait le rôle*, jusqu'à un certain point, que la tradition accordait à la propriété privée. Elle englobait de fait presque toutes les prérogatives traditionnelles de la propriété privée, mais pas la pleine propriété devant la loi - la pleine légalisation (l'enregistrement foncier). La forme légale de propriété, vidée de son contenu, qui était représentée par l'Etat, lui-même impuissant et impersonnel, et par son appareil, ne pouvait pas réellement concurrencer la quasi-propriété. Elle se transforma d'elle-même en coquille vide. La combinaison de tous ces faits - et de bien d'autres - octroya à cette coquille vide une valeur d'autant plus grande: en effet, on pouvait l'utiliser et en abuser, on pouvait la "remplir". Les pratiques couramment employées par les administrateurs et les contrôleurs des biens de l'Etat pourraient en faire une démonstration magistrale.

L'ingérence des usufruitiers dans les droits de propriété était sous le régime précédent, et est encore maintenant, très importante; elle est étayée par les règles de légalisation et de légitimation élaborées à la face du système et de l'environnement social direct. Les conversions de propriété sont une pratique solidement ancrée, et pour longtemps, dans la morale et les idéologies collectives. Cela va bien au-delà de quelques excès juridiques.

La situation n'était cependant pas aussi claire qu'il y paraît à première vue.

Les détenteurs de la coquille vide qu'était la forme légale de propriété privée *étaient* parfois encore *les familles* qui n'avaient pas officiellement perdu leur bien immeuble lors de la nationalisation. Mais ces familles n'avaient pratiquement que des obligations vis-à-vis des locataires usufruitiers et de l'administration publique. "Les propriétaires" devinrent des sortes d'"*esclaves de leur bien*". Pour d'autres propriétaires légaux, le bien possédé ne représentait qu'un morceau de papier et, dans les faits, aucun droit *réel*. Sur des terrains inscrits au registre foncier comme appartenant à des personnes privées, mais en réalité possédés (détenus) par d'autres sujets, se construisaient, sans que le véritable propriétaire le sache et sans qu'il puisse donner son accord, des silos, des routes, des stations d'épuration, des maisons. L'inverse était aussi valable: sur des terres étatiques ou coopératives (donc les terres d'autrui) apparaissaient chaumières privées et maisons familiales des usufruitiers - non propriétaires.

A l'époque socialiste, c'étaient les sujets individuels qui, grâce à leur force sociale, régnaient sur la quasi-propriété et la propriété; ils se situaient à tous les échelons (sujets relevant de la collectivité socialiste ou personnes privées). Les rapports entre les sujets-propriétaires et les sujets-usufruitiers formaient une constellation compliquée, souvent opaque.

Pour illustrer les rapports de propriété, je vais citer quelques extraits de la base de données *Samisebe*.

Jura: "*Villa à Dejvice. J'y suis né et y ai toujours vécu. Mon grand-père, professeur de physique, l'avait construite dans les années trente de telle sorte que ses trois filles puissent y vivre. La meilleure part fut perdue par l'aînée parce que, au moment où l'Etat adopta de facto les droits de disposition sur les logements, elle n'y habitait pas. Finalement, ils y installèrent une "favorite" du ministre Kopecký. En fin de compte, ces gens étaient des locataires assez corrects... (plus loin)... Ce domaine familial était un luxe fantastique pour nos locataires, alors que pour les propriétaires il représentait une lourde charge financière. Ma sœur a failli ne pas pouvoir faire d'études supérieures parce qu'un de ses grands-pères était un propriétaire foncier, l'autre un professeur qui possédait une villa à Prague.*"

Olga: "*Enfants, à Hodkov, nous ne savions pas quels terrains nous - à grand-père et à nous - appartenaient juridiquement. Cela n'avait de toute façon aucune signification. Un jour, subitement, au début des années quatre-vingt, une ferme d'Etat nous rendit un terrain vague broussailleux qui servait de décharge aux gens du village en nous disant qu'il nous fallait le remettre en état, que cela défigurait le village. La ferme d'Etat garda nos autres terrains.*"

*Quant aux terres du grand-père "pragois", on nous a dit qu'elles avaient été nationalisées, mais elles ne l'avaient pas été. Elles lui avaient toujours appartenu. Je ne l'ai appris que lors des restitutions. En fait, dans ce cas précis, il ne s'agissait pas de restitution.*"



Donc, même après la nationalisation, l'Etat ne devint pas le représentant exclusif du nouveau droit de propriété (il ne devint pas l'unique propriétaire). Cependant, même dans les cas où une maison de rapport ou tout autre bien immeuble restait dans des mains privées - et je connais un tel exemple -, les anciens droits de propriété privée se dispersaient. Dans les cas où la propriété légale était représentée par un sujet privé (une personne physique), les différentes caractéristiques du droit de propriété privée - en premier lieu le droit usufruitaire et le droit de possession - se séparaient et *devenaient autonomes*. On pourrait simplifier en disant que le droit de disposition a absorbé toute l'énergie sociale et s'est approprié nombre de fonctions sociales et de particularismes relevant de l'ancien droit de propriété privée. Cette réalité a laissé son empreinte dans le système juridique socialiste, à savoir dans l'institution de "l'usufruit (gratuit) permanent" et de "l'usufruit individuel", et dans leur inscription officielle (au registre foncier).

La séparation entre disposition et propriété est donc claire et nette également au niveau des institutions formelles, pas uniquement au niveau informel. Le terme latin "*possessio*" (opposé à "*dominium*" - propriété) signifie littéralement "je vis *comme* un seigneur". La possession socialiste pourrait s'exprimer métaphoriquement par "je vis *mieux qu'*un seigneur" ("je vis sur le compte d'un seigneur").

Le rapport présenté ici comme de type dyadique, c'est-à-dire le rapport propriétaire légal (formel) *versus* usufruitier, est en réalité bien souvent empêtré dans l'enchevêtrement inextricable des rapports de propriété. Ce qui est d'ailleurs clairement apparu, après la chute du régime, lors des restitutions de biens, processus compliqué. Nombre de constructions privées ("maisons familiales") avaient en effet poussé sur des terrains appartenant à l'Etat, à la commune ou à tout autre sujet, alors que seul le droit "d'usufruit individuel" du terrain était inscrit au registre foncier. Ainsi, pas une seule forme - même atrophiée - de propriété privée, appelée sous le socialisme "propriété individuelle", d'une maison familiale n'échappa à la contamination et à la déformation.

Les "propriétaires" collectifs non étatiques, par exemple les coopératives de logements, avaient souvent et légalement, donc formellement, le "simple" droit d'"usufruit permanent et gratuit" des terrains construits, droit que leur octroyait l'Etat. C'est ainsi que presque toutes les constructions érigées par les coopératives, les communes et l'Etat se trouvent sur des terrains étatiques. Cette situation freine et complique, à l'heure où les coopératives de logements se transforment - les coopératives d'usufruitiers devenant des coopératives de propriétaires de logements -, la privatisation des biens coopératifs.

### ***La propriété individuelle remplace la propriété privée***

Beaucoup d'anciens droits de propriété privée sont restés, à l'époque de la "construction du socialisme", dans les mains de certains propriétaires des dénommées "maisons familiales".

La propriété privée, dans le système juridique socialiste, se limitait à la "*propriété individuelle*". La conception de cette propriété individuelle (en aucun cas privée!) a trouvé sa concrétisation dans la création des "*maisons familiales*". Or les maisons familiales, comme leur nom l'indique, ne sont ni individuelles ni privées, mais familiales. Elles sont utilisées par les familles (souvent élargies) dans un but strictement privé.

Le principal bénéficiaire et utilisateur de ces droits et devoirs de propriétaire, droits qui dans ce cas ne se dispersent pas, est là encore la famille du propriétaire. Elle considère ces biens (autant du point de vue idéologique qu'affectif) comme *le résultat de son propre travail* et la thésaurisation des sommes gagnées au cours de sa vie et des efforts déployés par le propriétaire et sa famille (ses ascendants). Pour le droit socialiste, ces biens servent exclusivement aux besoins du propriétaire et de sa famille; ils ne peuvent en aucun cas avoir une valeur estimative ou être capitalisés. Vu sous cet angle, ce sont des biens idéologiques, mais aussi pleinement *légitimes* dans les faits. L'étrange conception juridique d'"usufruit individuel" d'un bien étranger est d'ailleurs une intéressante caricature du concept de droits individuels de propriété.

### ***Le principal possesseur: la famille et ses réseaux***

Sous le socialisme, le *protagoniste* universel des transactions de propriétés - qu'il s'agisse de transactions de biens légitimes ou quasi-légitimes, de transactions de biens ou de quasi-biens - était de fait la famille (élargie), jamais l'individu. Tout se décidait dans la famille en fonction des intérêts

collectifs à long terme et des valeurs de la famille. L'*extension*, la solidité de la famille, la densité et la consistance de ses réseaux augmentaient les chances de développer avec succès des stratégies de long terme. Les stratégies *collectives* donnaient de plus grands espoirs de réussite dans ce contexte de pénurie de logements qui dura des décennies.

*La pénurie chronique et l'insuffisance de logements*, qui faisaient d'un appartement un bien rare et précieux, n'aboutirent pas seulement à l'inversion des institutions formelles et à la création des quasi-institutions, mais aussi à la *déformation* des quasi-institutions elles-mêmes.<sup>7</sup>

L'usufruit d'un logement, qui découle du droit usufruitaire permanent, fut à l'origine le catalyseur de l'appropriation forcée d'autres prérogatives relevant de la propriété. L'usufruit lui-même était peu à peu devenu une simple *forme* de légalisation de l'ensemble des "droits de quasi-propriété"; il fut alors remplacé par la *simple possession*. Pour maintenir un logement dans le cercle ou le réseau familial jusqu'à ce que quelqu'un en ait réellement besoin, la *simple possession* du logement et le choix d'un représentant adéquat étaient plus importants que l'utilisation ou l'usufruit réel de ce logement. Cela voulait dire agir sur tous les fronts et dans une perspective de long terme, c'est-à-dire qu'il fallait savoir qui inscrire dans tel appartement ou telle maison, à qui transmettre par acte notarié tel logement ou telle maison, quand le faire, etc.

Le droit usufruitaire se transforma donc de lui-même en une (quasi-)forme de possession (semblable aux gages). Celle-ci était à sa manière *une garantie et une thésaurisation* de tous les autres "droits" de disposition et de quasi-propriété du logement (usufruit, don, vente du logement, capitalisation, etc.) et une assurance sociale en cas d'événement imprévu dans la famille (par exemple, en cas de divorce).

La dispersion de l'institution usufruitaire ou de possession, son "statut" indépendant et le fait qu'elle remplaçait de fait, à sa manière, l'institution de la propriété privée permettait de coordonner cette "quasi-institution" avec celle qui existait en parallèle, à savoir l'institution mutilée et limitée de la "propriété individuelle". C'était à la fois légitime, légal et réel. Tout cela s'est concrétisé, entre les années soixante et quatre-vingt, par le boom des maisons de campagne et autres chalets, donc dans l'institution populaire de "résidence secondaire".

Je voudrais ici faire référence à une étude biographique qui montre de façon très convaincante que les institutions et les rapports formels, d'une part, les quasi-institutions informelles, issues de la créativité humaine, d'autre part, n'étaient pas du tout, à l'époque socialiste, des sphères cloisonnées de la vie des gens, mais plutôt les différents *aspects de la même réalité* socialiste. Cela apparaît très nettement dans la vie quotidienne de notre civilisation du réalisme socialiste "à la Potemkine"; le regard biographique illustre d'ailleurs cela beaucoup mieux que le regard institutionnel.

### ***La transformation de la transformation***

Pourquoi ai-je choisi d'exhumer de vieilles institutions enterrées par le nouveau \_ selon sa propre définition \_ régime capitaliste ? Parce que leurs esprits se manifestent toujours à nous, font échouer les audacieux projets des constructeurs sociaux de la société de marché et leur jouent des "tours pendables"; et également parce que nous, acteurs ordinaires, c'est-à-dire locataires et propriétaires de maisons, sommes chaque jour confrontés à eux.

### ***La privatisation***

Privatiser signifie en général renouveler et renforcer légalement les droits de propriété privée. Cela se produit au détriment des autres formes. La propriété sociale se voit alors limitée par la privatisation du parc de logements de l'Etat et des coopératives. La quasi-propriété s'affaiblit inévitablement avec le renforcement des droits légaux, et les particularités de la propriété, que la quasi-propriété avait usurpées, sont progressivement et légalement rétablies dans le plein droit de propriété privée (donc reviennent à ses représentants). L'institution juridique de "l'usufruit permanent et gratuit" fut abolie après la chute du régime et remplacée par la location ordinaire. Les droits usufruitaires redeviennent uniquement des droits usufruitaires, cela en totale conformité avec le

<sup>7</sup> Pénurie et insuffisance de logements ne sont pas synonymes du point de vue économique. La première concerne la supériorité de la demande sur l'offre, la seconde exprime la capacité de satisfaire les besoins des gens concernant une chose généralement assez rare et à laquelle tout le monde ne peut accéder avec les mêmes facilités.

principe de divisibilité des droits et avec la nature du bien qu'est le logement. On pourrait en rester là. Cependant, lorsque nous écoutons de nos jours, et cela chaque jour, les histoires de privatisation que les gens racontent, il nous faut *donner* notre propre *explication* et considérer ce qui précédait comme nécessaire et surtout comme une interprétation schématique du contexte institutionnel.

Pour comprendre les "histoire de logements", il me faut poser les questions suivantes: comment le renforcement des droits de propriété se déroule-t-il ? Comment les quasi-institutions socialistes jadis puissantes sont-elles transformées par la nouvelle législation ? Ont-elles été intégralement englouties par le processus de transformation ? Ou, plus simplement: de quoi est fait aujourd'hui le rapport entre institutions formelles et informelles, et de quelle nature est-il ?

### *La restitution des biens et des droits patrimoniaux*

Eva: "Puis ma sœur fait très rapidement évaluer sa luxueuse habitation, loue une chambre à des touristes étrangers et, grâce à cela, gagne assez pour un autre logement (momentanément dans une "HLM") destiné à sa fille."

(D'après le contexte, il ressort nettement du récit que le propriétaire du logement dans la villa n'est pas la sœur, mais le propriétaire originel du bien restitué - note de l'auteur).

"L'histoire a une suite. Deux ans plus tard, le propriétaire proposa à ma sœur (qui avait modernisé le logement et l'habitait), par l'intermédiaire de son avocat, deux millions de reprise si elle quittait l'appartement. Le propriétaire pouvait alors vendre toute la maison pour une somme beaucoup plus élevée."

Proposer une reprise aux locataires est, ainsi que je l'apparis alors, une pratique répandue.

Les rapports entre les propriétaires des maisons locatives (que nous appellerons les restituants) et les locataires (usufruitiers) confirment la vitalité et la puissance sociale de la possession et de l'usufruit. La situation est dans ce cas exacerbée par le fait que tant la propriété légale que la possession (la quasi-propriété) sont représentées par des sujets concrets et puissants ayant des intérêts tout à fait concrets: les familles et leurs réseaux (on ne se trouve jamais dans la situation suivante: propriétaire anonyme *versus* usufruitier concret, individuel). Face à face se tiennent des sujets réels avec des intérêts et des motivations réelles. Les forces sont équilibrées.

Les locataires ressentent la nouvelle situation comme une intrusion dans les droits, *acquis* avec le temps, à "leur" logement. Il est vrai que ce sont eux, les usufruitiers, qui supportaient généralement les dépenses liées aux réparations et à l'entretien, qui s'occupaient du logement duquel personne ne se souciait, et maintenant que le contexte a changé tout cela est ignoré, voire méconnu. A présent, le restituant définit cela, à savoir les réparations et l'entretien des logements par le locataire, comme "des aménagements illégaux entrepris sans l'accord du propriétaire".

C'est précisément dans le domaine de l'habitat que le concept de propriété *individuelle* est le plus enraciné. Ce qu'on se procure soi-même et utilise avec sa famille est, dans l'esprit populaire, pleinement légitime. On peut usurper des droits anonymes (de toute la société et collectifs), mais pas individuels. Et le droit de disposition de "son" (comprenez: que l'on a habité et exploité pendant des années) logement est, selon la définition subjective et l'expérience des gens, très proche du concept de "propriété individuelle". Les restituants légitiment souvent la pression qu'ils exercent sur les locataires en disant que les logements doivent être libérés parce qu'ils en ont besoin pour un ou plusieurs membres de leur propre famille.

Les deux groupes: les "loueurs" et les locataires privés, interprètent leur situation à travers leur expérience personnelle. Les protagonistes donnent une définition très différente de la situation et, en même temps, assez semblable. Très différente du point de vue de leur position sur la scène du conflit d'intérêts, et assez semblable en ce qui concerne le mode de réflexion, de justification et la manière d'agir. Les uns veulent obtenir réparation des torts subis par la perte de leurs biens en les récupérant dans leur totalité - donc par une *réhabilitation pleine et entière* de leurs droits de propriété privée - et veulent des garanties de leur exigibilité; les autres, les locataires, attendent de leur côté qu'on respecte leurs "droits d'acquisition".

Olga: "Mon ancienne institutrice rôle après la propriétaire de la maison dans laquelle elle habite et dans la foulée s'en prend aux locataires de la maison qui lui a été restituée récemment; dans les deux cas, la raison est la même, mais la rhétorique est complètement renversée: elle dit que "cette bonne femme se permet de rentrer chez elle, dans son "propre" logement, et que "les locataires ne veulent pas la laisser franchir le seuil du logement qu'ils habitent, et cela dans sa "propre" maison"."

Je connais des cas où les propriétaires-restituants utilisent les pratiques de quasi-marché mises en place et ayant fait leurs preuves sous le socialisme pour recouvrer "leurs" autres droits patrimoniaux. Les restitutions de maisons se passent souvent de la façon suivante: les propriétaires offrent une "reprise" pour la simple remise de la maison et pour que l'administration - les fonctionnaires - accélère le transfert des droits de propriété.

Ils "rachètent" ainsi le solde de leurs droits: le droit de contrôle du bien, de décision, voire d'inscription au registre foncier; cela leur donne la possibilité de jouir de leur propriété immobilière et de l'utiliser dans un but lucratif. En fait, ils achètent le laps de temps qui leur permettra de valider leurs droits de propriété.

### ***La privatisation des logements par les usufruitiers ou la légalisation de la quasi-propiété***

La vente préférentielle, à un prix avantageux, des logements à leurs locataires (sorte de droit de priorité), que le Parlement et le gouvernement ont approuvée, est de ce point de vue la confirmation de la puissance de l'appropriation des logements étatiques et coopératifs par les familles. C'est la certification informelle, mais légitime, de la privatisation accomplie depuis longtemps par les familles grâce à leurs puissantes institutions sociales parallèles. (La durée d'utilisation-usucapion est déduite du prix.)

La privatisation, qui a longtemps existé "sous le manteau", est simplement rendue *publique, formelle et légale*.

Cela a offert un nouveau champ d'action aux stratégies d'obtention de logements, stratégies fort peu différentes de celles du "réalisme socialiste", quand détenir un logement était synonyme de monopole. Les droits individuels de privatisation préférentielle accordés aux actuels détenteurs (usufruitiers) sont en eux-mêmes capitalisables. La vieille stratégie consistant à "détenir et conserver le maximum de logements dans la famille" prend toute sa valeur et tout son sens (légalement et illégalement).

Lors de la privatisation et du partage des coopératives de logements et des logements communaux, d'autres particularités, auparavant indépendantes, des droits de propriété sont prises en compte: le contrôle, la décision et l'administration. Celui qui convertit ces droits en propriété légale a des chances d'obtenir (de "préprivatiser") - dans la majorité des cas collectivement - une meilleure part que les autres de la masse des biens de la coopérative, de l'occuper et de la posséder avant les autres, et cela légalement. Cela offre aussi la possibilité de capitaliser un bien, par exemple en louant les espaces non construits, etc.

### ***Unifier les droits de propriété***

Le processus de privatisation du parc de logements facilite le mécanisme de *fusion de la propriété et de la quasi-propiété (possession)* et sous-estime *l'intégration des caractéristiques de la propriété* dans le plein droit de propriété privée.

Il se déroule de deux façons:

- 1/ *De la propriété* (en passant par la quasi-propiété) vers la propriété privée
- 2/ *De la quasi-propiété* (en passant par la propriété légale) vers la propriété privée

Dans le premier cas, donc pour la privatisation restitutoire, on aboutit à l'unification des droits par le fait que l'Etat rend, dans le cadre de la restitution des biens, le monopole légal de propriété privée aux propriétaires originels. Ceux-ci recouvrent avant tout une chose: la légalité. Leurs droits de disposer de leur bien sont limités par la "possession perpétuelle" de leurs locataires. Ces restituants tentent de recouvrer la totalité de leurs droits en rachetant à leurs locataires les droits de possession (quasi-propiété) de "ladite chose" (du logement). (Des pratiques plus rudes et illégitimes sont parfois employées par les propriétaires pour recouvrer leurs droits de disposition, mais elles ne s'opposent pas à mon argumentation.)

Dans le second cas, pour unifier droits et quasi-droits, le propriétaire collectif formel finit par reconnaître au locataire existant le monopole de possession (quasi-propiété) du logement. La légalisation de la quasi-propiété s'opère alors de la façon suivante: on offre au locataire la possibilité de racheter au propriétaire légal précédent - l'Etat ou la commune - le droit légal de propriété.

Dans un cas, le propriétaire légal (le restituant) rachète les droits à disposer de son bien de façon informelle, illégale. Le propriétaire légal emprunte les pratiques et stratégies de son adversaire pour obtenir la quasi-propiété (il est intéressant de constater que les restituants ne proposent que très rarement à leurs locataires de racheter les droits légaux d'occupation du logement, ce qui serait légal). Dans l'autre cas, le sujet quasi-propiétaire "rachète" le droit légal de propriété et, ce faisant, il agit généralement formellement et légalement.

Les deux parties agissent ainsi pour la même raison, à savoir pour remplir et assurer leurs droits de propriété et pour *unifier leurs droits juridiques et effectifs*.

Les histoires de logements sont présentées par les intervenants mêmes comme paradoxales et absurdes. Dans le contexte tout aussi absurde de la réalité post-socialiste, où l'époque, les espaces et les significations liés aux expériences sociales se sont amalgamés, tout cela apparaît finalement comme une évidence, voire une banalité.

### *La transformation de la quasi-propiété*

Olga: "Je trouve souvent dans ma boîte à lettres des offres d'agences immobilières qui me proposent d'acheter mon logement. Si je le vends, ils me donneront un "bon paquet". Pourquoi l'agence dépose-t-elle ses offres ici? Ils doivent bien savoir que l'appartement n'est pas à moi, mais à la commune. Il n'est pas difficile de savoir quelles maisons ont été privatisées (restituées). J'ai pensé que c'étaient des amateurs. Mais je suis tombée un jour sur la publicité d'une autre agence qui proposait "de transférer les droits usufruitaires sur un logement communal" pour une somme avantageuse, et j'ai pigé."

L'exemple le plus frappant de l'influence que continue d'exercer la quasi-propiété, voire "son développement harmonieux tous azimuts" dans le système capitaliste de marché, est le *commerce des droits de quasi-propiété*, le commerce des droits usufruitaires. Dans les journaux, les petites annonces pullulent, et pas uniquement de la part des locataires qui cèdent leurs droits de logement communal à une tierce personne en échange d'une "reprise" (la reprise est légèrement inférieure au prix du plein droit de propriété d'un logement analogue sur le marché libre).

Le commerce des droits usufruitaires était déjà florissant sur le marché parallèle, ainsi que nous l'avons vu, sous le régime précédent, et la fixation des prix avait les caractéristiques évidentes de la "loi du marché": elle prenait en compte la qualité et la situation du logement, l'état de l'offre et de la demande, le pouvoir d'achat de la population, etc.

Aujourd'hui, ce commerce avec les droits de quasi-propiété des logements communaux est pratiqué surtout par des agents commerciaux légaux, sur le marché officiel, en collaboration avec les agences immobilières, bien qu'ils utilisent des pratiques de légalisation informelles. Des pratiques qui ont fait leurs preuves. Le contrôle de la mairie est toujours aussi faible, surtout quand elle est aveuglée par des espèces sonnantes et trébuchantes. L'usufruitier d'un logement communal qui vend ses droits de disposition ne déclare pas son gain. Il ne le peut d'ailleurs pas, puisqu'il s'agit d'un article non vendable, sans valeur marchande. *La quasi-marchandise* (la possession) est vendue sans que son propriétaire légal ait changé (commune, Etat).

En résumé: la quasi-propiété (droit de possession ou droit usufruitaire) en tant que telle, c'est-à-dire sans inscription au registre foncier, *se substitue encore et toujours à la propriété légale*, est commercialisable et valorisable aussi bien sur le marché noir que sur le "blanc". Le commerce informel avec les droits de quasi-propiété est un marché très souple et *allie les pratiques et les formes légales formelles aux pratiques informelles*. Certaines agences immobilières (par exemple PSN, filiale de la banque Skala) vendent les logements avec les gens qui les habitent, généralement des personnes âgées. Vous achetez donc le "décret" (vous devenez titulaire) d'un logement dont vous pourrez bientôt disposer. Tout le monde meurt un jour.<sup>8</sup> En d'autres termes: vous achetez le décret du logement tout de suite et les droits de disposition vous reviendront "ultérieurement". Ce type de logement est moins

<sup>8</sup> Kontra M.: "Al Capone 1995". *Respekt* 1995, n° 23.

onéreux qu'un logement "totalement commercial" (vendu sur le marché), pour lequel vous devez acheter tous les droits (légaux et de disposition) simultanément et immédiatement.

Le droit de disposition a en effet une dimension temporelle. C'est ce temps qui est l'objet du marché - ici, il est exprimé par une réduction de prix qui est fonction de la durée supposée du report d'utilisation, c'est-à-dire que, la possibilité de jouir de son propre bien étant "reportée", il en est tenu compte dans la fixation du prix dudit bien.<sup>9</sup>

La fusion des schémas de propriété formels et informels n'est pas actuellement, loin s'en faut, selon le plein droit légal, universelle. *La quasi-propiété "en tant que telle"* survit sans avoir été légalisée et s'adapte avec souplesse aux conditions nouvelles.

Le système des bas loyers réglementés par l'Etat est une survivance des *privilèges des quasi-proprétaires* - qui ont l'usufruit des logements locatifs qui appartenaient auparavant à l'Etat. Ces loyers se pratiquent également dans les maisons restituées pour les locataires existants. Pour les nouveaux locataires, ces pratiques n'ont plus cours. Ceux-ci n'ont plus droit à l'usufruit permanent du logement.

Un des faits qui confirment la primauté de la quasi-propiété sur la propriété est la *location* massive informelle (non officielle et non déclarée) *de logements locatifs* (la location dans la location), principalement à Prague et dans les régions touristiques. Les logements qui continuent à être loués par les locataires sont le plus souvent situés dans des maisons qui appartenaient à des coopératives ou à l'Etat (aujourd'hui à la commune), moins souvent dans des biens restitués. Cela est fonction du degré de "fusion" *entre le contrôle et les autres droits de propriété*, les communes n'exerçant qu'exceptionnellement leur droit de contrôle.

Après 1989, la capitalisation informelle de la quasi-propiété (possession de logements) s'est élargie sous l'action de nombreuses influences de toute sorte et de tout ordre (de l'influence internationale à l'influence privée).

#### *La quasi-propiété de la légalité*

De nouveaux (ou plutôt vieux-nouveaux) types de quasi-propiété se développent rapidement. Il s'agit de la vente du monopole du droit octroyant le droit légal de propriété. Concrètement, c'est la vente opportune et avantageuse de la représentation du bien, ce qui est légalement possible, donc la *vente de la légalisation* de la quasi-propiété. Dans les cas où la propriété du bien immeuble ou de tout autre article est liée *ex lege* à la citoyenneté de l'acquéreur, le représentant officiel de la propriété n'est fréquemment qu'un homme de paille. Le propriétaire réel, bien que seulement quasi-proprétaire, est quelqu'un d'autre. Et c'est lui, le quasi-proprétaire, qui applique généralement la majorité de "ses droits", comme le contrôle du bien et du propriétaire fictif. La forme légale (formelle) de "possession" est donc également mise à contribution. Elle devient, par son contenu, "quasi-(légale)". Pour employer une métaphore, on peut dire que le (quasi-)propriétaire s'achète un propriétaire pour son bien. Il me semble nécessaire d'analyser cette forme - actuellement très en vogue - de quasi-propiété en la plaçant dans le contexte actuel de séparation des divers attributs de la propriété privée.

Ces types de quasi-propiété ont leurs pionniers socialistes, voire encore plus anciens. La dispersion et le transfert des représentations patrimoniales au sein de la famille élargie sont depuis longtemps parfaitement au point et éprouvés. Mais ils acquièrent de nouvelles dimensions et de nouvelles formes dues au changement de contexte. Ils s'internationalisent et font leur entrée sur le marché.

Ce sont précisément ces formes de propriété, celles que j'appelle quasi-propiété post-socialiste, qui rapportent (d'après les estimations des économistes) à ceux qui se meuvent dans l'économie parallèle les plus gros gains. Des sommes très importantes, qui proviennent de l'achat indirect de biens immobiliers par des acheteurs étrangers, de locations de logements et de biens immeubles non déclarés (y compris l'hébergement privé des étrangers), échappent au budget de l'Etat; ces sommes sont plus élevées - selon les estimations des experts - que le total des revenus provenant de la vente "au noir" de mazout et d'alcool de contrebande. Je ne compare pas les biens immobiliers avec le

---

<sup>9</sup> La dimension temporelle de la quasi-propiété, que ce soit sous le régime précédent ou sous l'actuel, mériterait une analyse plus approfondie.

mazout et l'alcool par hasard. En République tchèque, les affaires liées à ces deux articles ont en effet été les plus médiatisées; elles ne représentent pourtant que "la partie émergée de l'iceberg".<sup>10</sup>

Aujourd'hui, à l'époque de la recapitalisation post-socialiste, les institutions informelles de quasi-propriété coexistent et s'entrecroisent avec les nouvelles (vieilles-nouvelles) institutions formelles, tout en étant amenées, dans le nouveau contexte social, à se modifier et à se développer considérablement.

Les exemples que j'ai indiqués peuvent étayer les hypothèses suivantes:

1/ La quasi-propriété (la possession) reste influente principalement dans les situations où le propriétaire légal est une collectivité, non une personne physique. Lors des transmissions des droits usufruitaires (de quasi-propriété) sur des logements tiers, les divers éléments relevant de l'économie formelle et informelle, du marché noir et du "blanc" sont amalgamés, et les pratiques légales côtoient les illégales.

2/ De nouveaux types de quasi-propriété se développent, "la quasi-propriété à l'envers", dans les situations où le propriétaire légal ne fait que "représenter", que légaliser, mais où le bien immeuble ne lui appartient pas réellement, au sens plein du terme et selon la pleine signification du concept de "propriétaire privé".

Pour résumer et simplifier, je dirai que l'institution informelle qu'est la quasi-propriété continue d'être influente socialement cinq ans après la chute du régime qui lui avait permis de se développer avec une telle vigueur.<sup>11</sup> La première tendance mise au jour, celle qui consiste à mélanger les droits de propriété formels et informels, *n'est pas du tout univoque. De vieux modèles et types de quasi-propriété socialistes perdurent, se modifient, et de nouvelles (de quasi-marché) formes de quasi-propriété apparaissent.*

Cette typologie de la quasi-propriété post-socialiste exprime un choix partial. Elle laisse de côté toute la sphère des droits concernant les logements étatiques, lesquels sont actuellement sous la coupe de toute une clique de fonctionnaires qui utilisent des pratiques ayant été à l'origine de plus d'un scandale. Un de ces scandales concernait d'ailleurs un "logement social" luxueux destiné au Premier ministre, qui avait mis "son" logement coopératif au nom de son fils, un autre concernait le logement communal du procureur général, qui avait besoin d'un appartement pour pouvoir continuer à louer la totalité de sa villa.

### *La politique sociale sur le marché noir*

Mais ce qui est le plus remarquable est la manière dont cette *dualité* entre les formes de propriété et de quasi-propriété s'est exprimée lors des discussions sur la politique sociale du logement et aussi la façon dont elle est intervenue dans la mise en œuvre de cette politique schizophrénique du logement par les communes.

L'an dernier, la presse (précisément la revue *Ekonom*) s'est fait l'écho d'une polémique qui avait pour origine une proposition de L. Mikš tendant à résoudre la question de l'habitat social dans la situation de pénurie de logements existante. Mikš suggérait que l'Etat et/ou les communes "reprennent" aux familles les plus aisées les appartements libres des "HLM". Selon l'auteur, les communes devaient s'y prendre ainsi: l'Etat (par l'intermédiaire de la commune) était censé verser, en puisant dans son budget, aux locataires de ces appartements communaux une reprise pour qu'ils libèrent les lieux. En échange de cette somme, lesdits usufruitiers auraient quitté leur logement communal au profit de familles très modestes. Il s'agit donc d'une reprise au nom du droit de possession (ou usufruitaire), pas au nom du droit de propriété. Il est par conséquent évident que cette proposition est une tentative de reconnaissance officielle et politique des droits de quasi-propriété (de possession) du locataire et qu'elle est aussi une offre de rachat rétroactif. Dans cette logique, on voit que les quasi-droits de propriété sont considérés comme des droits légaux.

<sup>10</sup> "Les millions engloutis par l'économie parallèle", *Mladá Fronta Dnes*, 4. 10. 1995.

<sup>11</sup> Les institutions informelles sont souvent hybrides, maléables, flexibles et difficilement formalisables (officialisables); c'est pourquoi elles ne sont pas menacées par les changements de système. S'imaginer que ce n'est qu'un problème de législation est un leurre. La suppression inconsidérée du "droit usufruitaire permanent" des terres étatiques dévolues aux coopératives en est d'ailleurs la preuve, qui a freiné et compliqué leur privatisation formelle et a entraîné la mise en place de procédés informels de privatisation.

Les spécialistes qualifièrent naturellement cette proposition d'absurde et d'incompatible avec la mise en place d'un "marché des logements". Elle me parut à moi aussi, il est vrai, quelque peu étrange. C'est justement cet article qui m'a amenée à réfléchir sur la façon dont les rapports de propriété évoluent dans les faits.

Puisque l'Etat lui-même cautionnait l'"usucapion", c'est-à-dire la privatisation "dans l'ombre" des logements étatiques, en les donnant (en les vendant symboliquement) à leurs usufruitiers, pourquoi n'aurait-il pas pu acheter directement ces mêmes droits de quasi-propriété à d'autres usufruitiers? Dans le premier cas, l'Etat "y était de sa poche" en baissant le prix, dans le second cas en donnant directement de l'argent! C'est exactement ce que font les restituants quand ils rachètent les droits de disposition de leurs habitations. Seulement, ils ne le font pas aussi ouvertement, aussi *publiquement*.