



HAL
open science

Quels éléments de fortune pour les notaires de Bourbon ? Etude d'un élément de différenciation au sein d'une corporation

Albert Jauze

► To cite this version:

Albert Jauze. Quels éléments de fortune pour les notaires de Bourbon ? Etude d'un élément de différenciation au sein d'une corporation. *Revue historique de l'océan Indien*, 2016, *Elites dans les pays de l'Indianocéanie (XVIIIe-XXe siècles)*, 13, pp.216-227. hal-03271028

HAL Id: hal-03271028

<https://hal.univ-reunion.fr/hal-03271028>

Submitted on 25 Jun 2021

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.

Quels éléments de fortune pour les notaires de Bourbon ? Etude d'un élément de différenciation au sein d'une corporation

Albert Jauze
Docteur en Histoire moderne
Université de La Réunion

La corporation des notaires représente sans conteste une élite, élite du savoir, élite par la position sociale éminente. Ressortissant à la juridiction volontaire, ils authentifient les actes les plus importants touchant aux intérêts des individus et des familles.

La corporation jure, dans une lettre du 7 mai 1824, que la profession est peu lucrative. Elle veut réfuter la perception, dont ils font l'objet, d'un organisme opulent. En forçant le trait, car il s'agit de dissuader le commandant et administrateur pour le roi Freycinet de créer une cinquième charge de notaire au chef-lieu⁴⁸⁵, la chambre n'hésite pas à affirmer que de tous temps, « presque tous les notaires qui ont exercé dans cette colonie sont morts ou ont cessé leurs fonctions sans fortune ». Ils sont prêts à présenter leurs registres de dépenses et de recettes à la première demande de l'autorité afin de la convaincre que les produits de leurs cabinets sont loin de se monter aux sommes considérables auxquelles le bruit public les élève. Certes, les ventes à l'encan leur ont produit des bénéfices, mais le gouvernement verra qu'elles les ont constitués en avances forcées dont les remboursements sont incertains.

Cette affirmation péremptoire émane d'un organisme qui veut – légitimement – défendre ses intérêts, et est sans doute à considérer avec circonspection. On veut protéger les avantages des titulaires en place, alors qu'en même temps on reconnaît que l'un d'eux, Pierre Jean Benoît Dutrévou, jouit, en raison de « circonstances extraordinaires », d'une aisance certaine.

L'objet de cette communication est de contribuer à affiner la perception très souvent uniforme de ce corps, auquel en particulier est communément associée la notion de richesse, en analysant les niveaux de fortune de ces officiers. Sous une apparence apparemment homogène, la profession est-elle monolithique, n'est-elle pas traversée par des lignes de stratification ? Nous traitons de ceux qui ont été nommés entre la Restauration et 1849, en raison d'une certaine abondance des sources archivistiques. Notre étude concerne un ensemble de 43 individus, dont la moyenne d'âge à la nomination est de 33 ans, avec une nette prédominance de la tranche 25-39 ans.

Pour aborder une telle étude, l'on doit apprécier les niveaux de richesse d'individus dont la durée d'exercice oscille entre la ténuité extrême et la pérennité la plus affirmée ; dont l'intervalle entre la cessation du notariat et le

⁴⁸⁵ ADR, 122 W 614.

décès peut recouvrir des durées dissemblables. Certains décèdent jeunes et titulaires de leur office, d'autres atteignent un âge avancé, en ayant gardé, ou pas, leur étude. Il faut faire des choix, évacuer quelques personnages à la période d'instrumentation trop réduite. On est aussi amené à évaluer la panoplie ouverte des degrés de l'opulence ou de la médiocrité à propos d'hommes qui ne tirent pas leurs ressources du seul exercice du notariat. Ils jouissent de la faculté, non remise en cause par la législation consulaire, de s'adonner à des pratiques lucratives privées. Il n'est pas rare de les voir à la tête d'une habitation. Autrement dit, on estime l'avoir d'officiers qui ont peu ou prou tenu le notariat, dont l'exercice ne représente jamais que l'un des volets des activités dans lesquelles ils déploient leurs talents. Le problème et la difficulté essentielle restent de savoir ce que représente la part du notariat dans la constitution des patrimoines. Et ce n'est guère qu'à partir de la Restauration que nous disposons d'éléments tangibles.

D'une manière générale, la résidence est en partie déterminante dans le montant des revenus. Sous la période révolutionnaire, le notaire Lebœuf, après avoir longtemps réclamé sa translation de Saint-Leu à Saint-Paul, avait fini par abandonner son ministère pour lui préférer les fonctions d'instituteur⁴⁸⁶. Rodolphe Potier, nommé à Saint-Joseph en 1826, demande au procureur général le 18 juillet 1832 de pouvoir fixer sa résidence à Saint-Pierre. Père de quatre enfants, « ne possédant que peu de fortune », il est contraint de faire cette demande car « le peu de rapport qu'offre ce quartier » restreint « le revenu de sa place à fort peu de chose »⁴⁸⁷. Barret, officier ministériel à Saint-Louis, démontre, chiffres à l'appui, que ses actes ne lui rapportent en moyenne que 46 F.

Sur les 43 officiers nommés entre la Restauration et le début de la Seconde République, certains ne peuvent être retenus dans le cadre d'une étude des bilans de fortune, même si l'on dispose occasionnellement de documents liés aux opérations successorales. La brièveté, parfois extrême, de leur ministère, excluait Petit d'Hésincourt, Barrabé, Pitois, Houpiart père et fils, Lartigue, Vimal, Coulon, Deltel, Bouquet et Laffon fils. Ils n'avaient guère exercé en moyenne que sur une durée d'environ 20 mois, de moins de 2 ans dans six cas, avec des extrêmes allant de 2 mois (Vimal) à environ 4 ans $\frac{1}{2}$ (Laffon fils).

N'aurait-on pas tenu compte de la durée moyenne de l'instrumentation des fonctionnaires publics commissionnés à cette époque (presque 13 ans), ni de la médiane (environ 9 ans), en partant d'un seuil purement arbitraire de 5 ans, que l'on se serait aperçu que les éléments permettant d'asseoir une analyse des successions étaient inexistantes ou partiels pour un large ensemble de ces hommes, dont certains s'étaient distingués par une longue durée dans le métier. Il en allait ainsi de Senneville, Bédier, Azéma, Vetter, Desrieux,

⁴⁸⁶ Pétition des habitants du canton de l'ouest aux citoyens représentants, 20 brumaire an VI (10 novembre 1797), ADR, L 39.

⁴⁸⁷ ADR, 122 W 521.

Chassériau, Dubois, Cortiès, Florence, Keranval Aimé, Lecocq, Léo Delanux, Hoarau Desruisseaux, F. D. B. de Sigoyer, Mottet, Richard, C. H. L. C. de Sigoyer, Loupy fils, Deguigné, B. Manès. Dans certains cas, aurait-on trouvé quelque inventaire ou autre acte, que la question de leur pertinence se serait posée, l'intervalle pouvant s'avérer très long entre la cessation et l'événement (en général le décès) ayant amené à leur établissement. Bédier avait par exemple consacré un peu plus de 10 années au notariat, et mourut plus de 36 ans après avoir démissionné.

Pierre Jean Benoît Dutrévou a non seulement profité de contingences très favorables lors de son accession au notariat, mais sa situation pécuniaire est telle qu'elle aurait pu « prêter à tirer l'induction que [les] charges de notaire [étaient] très lucratives », d'après la délibération de ses pairs du 7 mai 1824. Ils expliquent qu'avant même qu'il fut pourvu, « les économies par lui faites, durant plusieurs années, des appointements qu'il recevait cumulativement au greffe et chez les avoués et les notaires, l'avaient rendu propriétaire d'un immeuble à Saint-Denis, d'un certain nombre de domestiques, d'un quart de l'établissement de l'imprimerie & de deux mille piastres, qui mises sur la place pendant quelques années, sont la base de sa fortune actuelle ». L'homme, qui démissionne du notariat un an et demi après cette délibération et se retire provisoirement à Paris, énumère au secrétaire d'Etat des Colonies en 1828 – en appui de sa demande d'une place de conseiller colon – la consistance de ses biens en la colonie. Ils se composaient d'une valeur de 98 129 piastres ou 490 646 F, de deux propriétés établies en sucreries et girofleries d'un revenu de 150 milliers de sucre et de trois à six milliers de girofle. Après un passage d'un peu plus de 8 ans dans le notariat, il continue à se consacrer à l'exploitation agricole. Le 8 février 1830, il vendait à son associé Mézières Lépervanche, pour 25 000 piastres à 5 F l'une, des moitiés indivises dans le bail à ferme d'un établissement de sucrerie, moulin, plantations de cannes⁴⁸⁸... Le même jour, il acquiert du même la moitié indivise d'un terrain d'habitation situé à Bagatelle, à Sainte-Suzanne, la moitié de l'établissement de sucrerie et accessoires, des 72 esclaves y attachés et de tous les animaux, pour 50 000 piastres⁴⁸⁹. Le 3 octobre, le notaire Manès procède à la vente à l'encan d'animaux, au profit de la société Dutrévou, Finance et Lépervanche⁴⁹⁰. Le 16 avril 1838, Dutrévou conclue pour une durée de 9 ans un bail à ferme, à l'effet d'exploiter une sucrerie située en la même commune⁴⁹¹. Il représente le cas de figure d'un homme pour lequel les émoluments du notariat, qui lui furent pourtant singulièrement lucratifs pendant quelques années, ne représentent qu'une fraction de l'ensemble de ses revenus.

V. J. E. Manès présente un cas similaire. Un an après avoir quitté le notariat, auquel il s'était consacré pendant 16 ans ½, il vend aux négociants

⁴⁸⁸ Étude de Manès, ADR, 3 E/1064, n° 34.

⁴⁸⁹ *Ibidem*, n° 38.

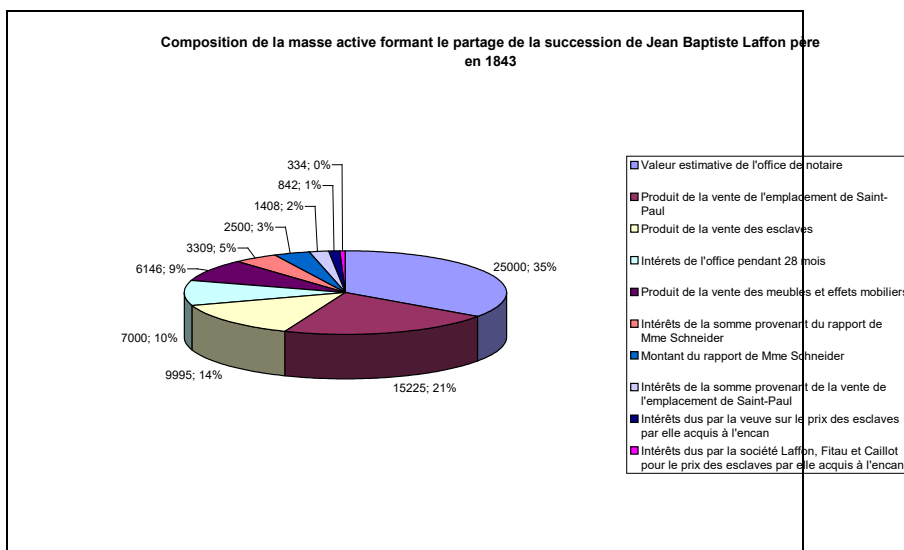
⁴⁹⁰ *Ibidem*, ADR, 3 E/1065, n° 264.

⁴⁹¹ Étude de Desrieux, ADR, 3 E/680, n° 59.

Rontaunay, Roland Piveteau et Roux, sa propriété sise à Bras-Panon, d'une superficie d'environ 166 ha, composée de 5 terrains, avec les bâtiments, usines de sucrerie, 87 esclaves, animaux, charrettes, instruments aratoires, au sein d'une transaction complexe où le prix de vente combine notamment le versement de 125 000 F en espèces métalliques et de 1 027 957 Kg de sucre⁴⁹².

Barret dispose avant sa nomination d'un ensemble de biens (terrains à Saint-Louis, à Saint-Joseph, esclaves, créances...) dont le montant total (49 050 F) s'avère conséquent⁴⁹³. Quelques années avant la fin de son instrumentation, il vend au sieur Ricquebourg la moitié de ses droits dans un établissement de sucrerie situé à Saint-Louis, comprenant un terrain, un bâtiment de sucrerie, ainsi que des droits consistant dans les 27/30 indivis d'autres terrains⁴⁹⁴.

Finalement, nous ne disposons d'éléments tangibles sur les bilans de fortune que pour des individus qui, pour être restés notaires jusqu'à leur décès ou à des dates le plus souvent proches des inventaires ou autres opérations, n'en représentent pas moins qu'un infime noyau d'officiers. L'on ne peut donc que dans quelques cas étudier les niveaux, la composition, et la part relative du notariat.

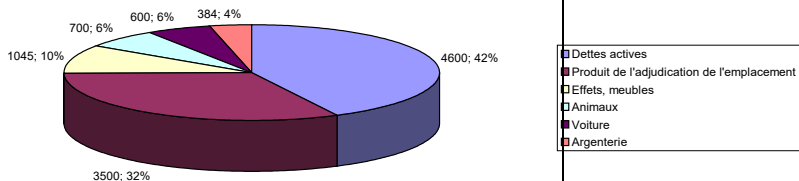


⁴⁹² 15 février 1844, étude de Louis Arthur Chassériau, ADR, 3 E/3742, n° 3742.

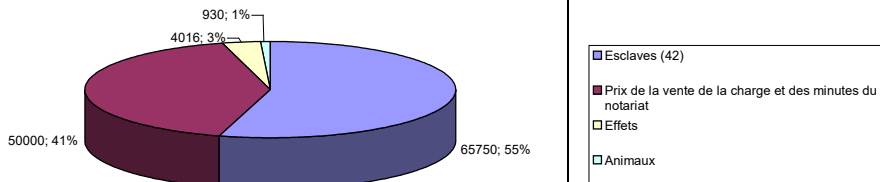
⁴⁹³ Contrat de mariage, 2 mai 1837, étude de Gédéon Choppy, ADR, 3 E/249, n° 112.

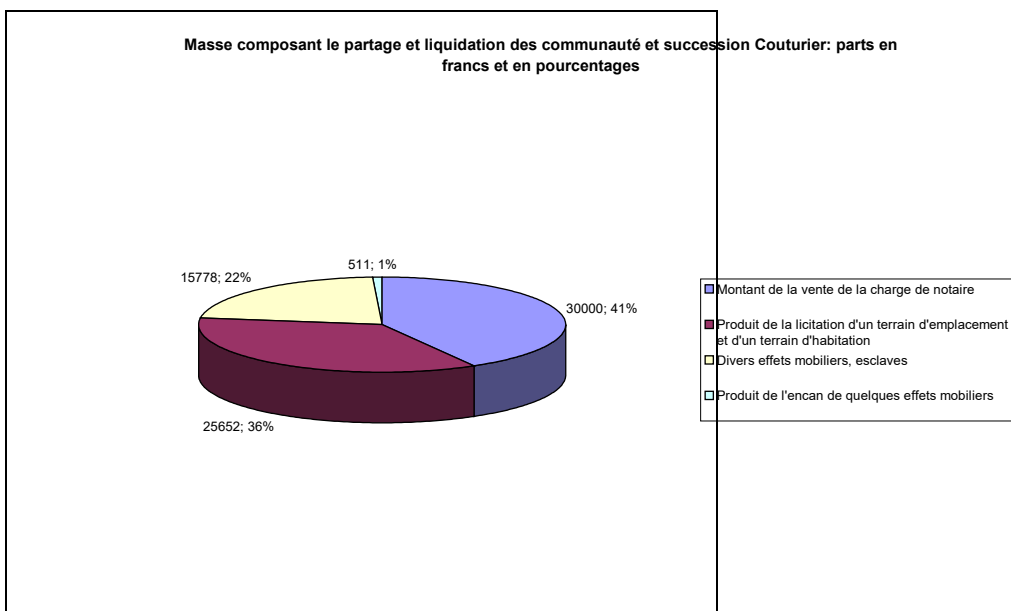
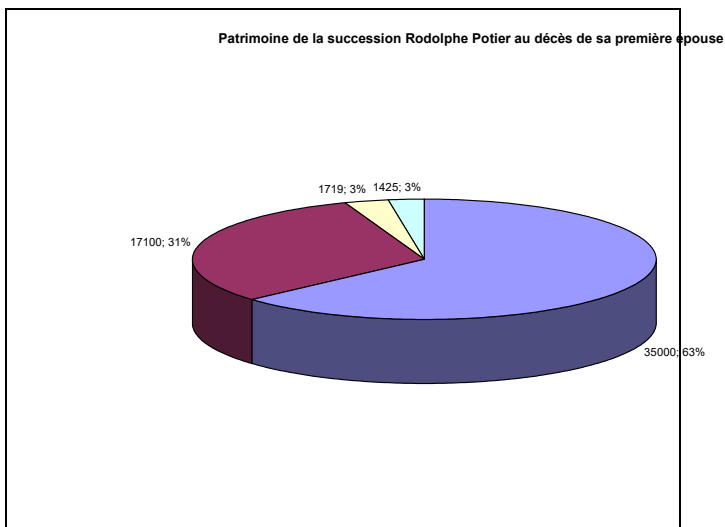
⁴⁹⁴ 26 juillet 1852, étude de Philogène Hoarau, ADR, 3 E/1295, n° 155.

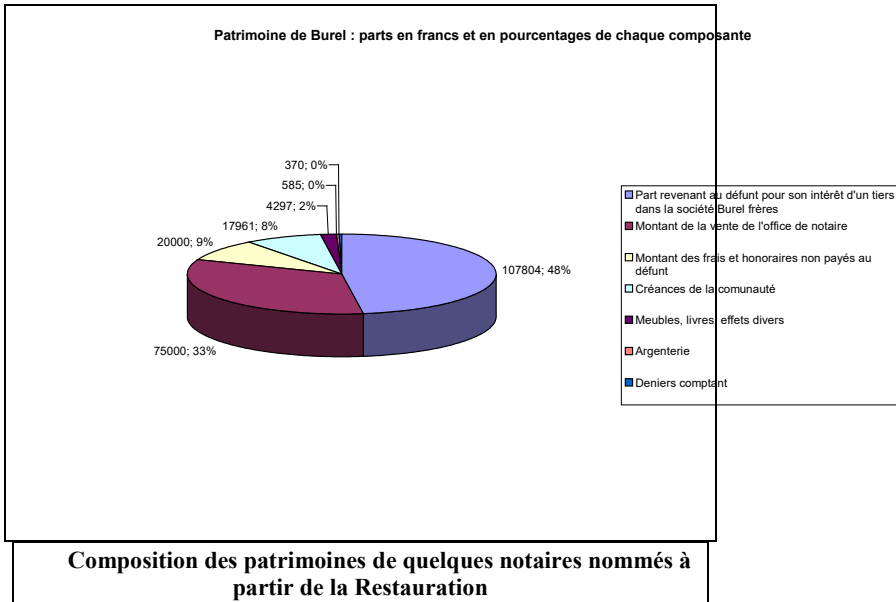
Patrimoine de Louis Antoine Loupy : parts en francs et en pourcentages de chaque composante



Patrimoine de Jean Baptiste François Gabriel Potier : parts en francs et en pourcentages







	TOTAL DE L'ACTIF (en francs)	TOTAL DU PASSIF
Laffon père	71 759	57 458
Loupy (Louis Antoine)	10 829	40 620
Chopy (Gédéon)	213 112	75 561
Potier (J. B. F. G.)	120 696	-
Potier (Rodolphe)	55 244	27 500
Vendriès	97 860	9 663
Couturier	71 941	22 410
Burel	226 017	28 171

Tableau. Comparaison de l’actif et du passif des successions de quelques notaires nommés à partir de la Restauration

Ce faible prototype signale des successions dans l’ensemble aisées, riches. Le document concernant Loupy est incomplet et offre une vision gauchie : le montant des dettes actives est affligé de « certaines sommes approximatives », et d’autres qui ne pouvaient encore être fixées. Les 20 esclaves n’ont pas été intégrés à l’inventaire, car dans le contexte particulier de l’émancipation générale, les parties estiment qu’il est inutile d’en fixer l’estimation, puisque qu’elle « devait dépendre d’une indemnité tout à fait éventuelle ». Nous n’avons pas, de surcroît, l’acte de partage lui-même.

Nous ne possédons pas non plus le partage de la succession de Jean Baptiste François Gabriel Potier, ni les rapports d’estimation de ses biens immeubles. La demeure sise rue du canal Saint-Etienne à Saint-Pierre et la maison de campagne à la ravine Blanche, ne sont pas prisées. Nous savons accessoirement, sans en connaître le devenir, qu’il possédait lors de son mariage une habitation bâtie située à Saint-Pierre, de 24 000 gaullettes de

superficie, dont les trois-quarts étaient plantés de cannes⁴⁹⁵. Sa veuve déclare en outre, lors de l'inventaire, qu'elle n'a pu établir l'état de la succession, pour ce qui concerne soit les sommes qu'il pouvait devoir ou lui être dues en sa qualité de notaire, soit toutes autres dettes ou créances. Pas de partage, non plus, de la communauté Rodolphe Potier, dont nous n'avons qu'une vision partielle, celle qui existait au moment du décès de sa première épouse, Marie Antoinette Choppy.

Il ne faut cependant pas se contenter des seuls partages ou encore des inventaires, car parfois, d'autres actes éclairent à nouveau l'importance d'un patrimoine. L'adjudication du terrain d'emplacement de Loupy, mesurant environ 1 ha 89 a, planté en caféiers, girofliers... et comportant une maison de maître, des pavillons, des cases de domestiques... est faite plus d'un an après l'inventaire. De même, une année après la partition des biens de Jean Baptiste Laffon, sa veuve et ses enfants vendent tous leurs droits et prétentions dans la société de sucrerie *Laffon, Fitau & Caillot*, formant ensemble les 38/90 dans la propriété de tous les biens meubles et immeubles, esclaves, animaux, et de tout ce qui compose l'actif de la société, pour 190 000 F⁴⁹⁶. De la même manière, les ayants droit de Jean Baptiste Burel cèdent à Charles Ernest Coulon l'office de notaire de leur père quelques semaines après la confection de l'inventaire⁴⁹⁷.

Ainsi, comme sous les époques précédentes, nous ne sommes en général aucunement assuré de posséder la plénitude des renseignements relatifs aux ressources et aux situations de fortune. Ce n'est que par recoupements, dans la mesure où les documents existent, que l'on peut tendre à en obtenir l'appréciation approchant la plus juste. Les revenus des notaires restent comme auparavant composites, avec notamment des apports issus de l'exploitation agricole et de l'économie sucrière.

Mais ces divers bilans, en dépit de leurs lacunes, et malgré leur faiblesse numérique, s'avèrent très intéressants, dans la mesure où les charges ont été estimées en vue d'être transigées, ou avaient déjà fait l'objet de tractations, en vertu de la pratique permettant la cession des études des officiers ou de leurs ayants droit à des impétrants. En effet, sans que l'exercice de la profession représente une occupation exclusive, la charge elle-même occupe une place éminente ou dominante dans les avoirs. Le notariat dispute désormais leur rang aux autres postes essentiels des patrimoines, se distingue d'une manière inédite par une part relative importante et un rang souvent concurrent des rapports provenant des terrains d'habitation, des esclaves, des créances attendues. En particulier, si la vente des parts et prétentions dans la société avait été immédiatement intégrée à la masse du partage des biens de Laffon, la proportion du notariat aurait dégringolé à 9,55 %. Mais il ne serait passé qu'au deuxième rang. Dans le cas de Couturier, la charge vaut presque le double du prix auquel avait été licité son terrain d'habitation de plus de 7

⁴⁹⁵ Contrat de mariage, 6 août 1831, étude de Félix Hoarau, ADR, 3 E/1405, n° 281.

⁴⁹⁶ 21 juin 1844, étude de Léo de Lanux, ADR, 3 E/423, n° 47.

⁴⁹⁷ Acte sous seing privé en date du 31 juillet 1865, dossier de Jules Hermann, ADR, 122 W 626.

ha situé à Sainte-Suzanne (16 000 F), et plus de trois fois celui de son terrain d'emplacement à Saint-Denis (9 652,75 F).

Plus généralement, à partir de la seconde Restauration, en dehors du cadre strict des successions, la place notable du notariat dans les patrimoines ou les revenus des officiers, l'importance de sa valeur, apparaissent, rarement, dans leurs conventions matrimoniales⁴⁹⁸, occasionnellement, lors des permutations⁴⁹⁹, et, essentiellement, lors de l'établissement des traités de cession faits au moment des démissions. Les pactes conclus le plus souvent sous seing privés précisent pour les plus élaborés que la vente comprend, outre les minutes du titulaire et de ses prédécesseurs, la clientèle attachée à l'étude, les objets mobiliers garnissant le bureau, les registres, journaux des débits, livres de droit, tables d'interdiction, et généralement toutes les pièces, papiers et renseignements nécessaires. Il ne s'agit donc pas de la seule aliénation des minutes qui pouvait éventuellement se faire auprès de n'importe quel officier de la colonie, comme cela se pratiquait de temps en temps auparavant, mais de la transmission de la charge à un nouveau notaire établi dans la même résidence.

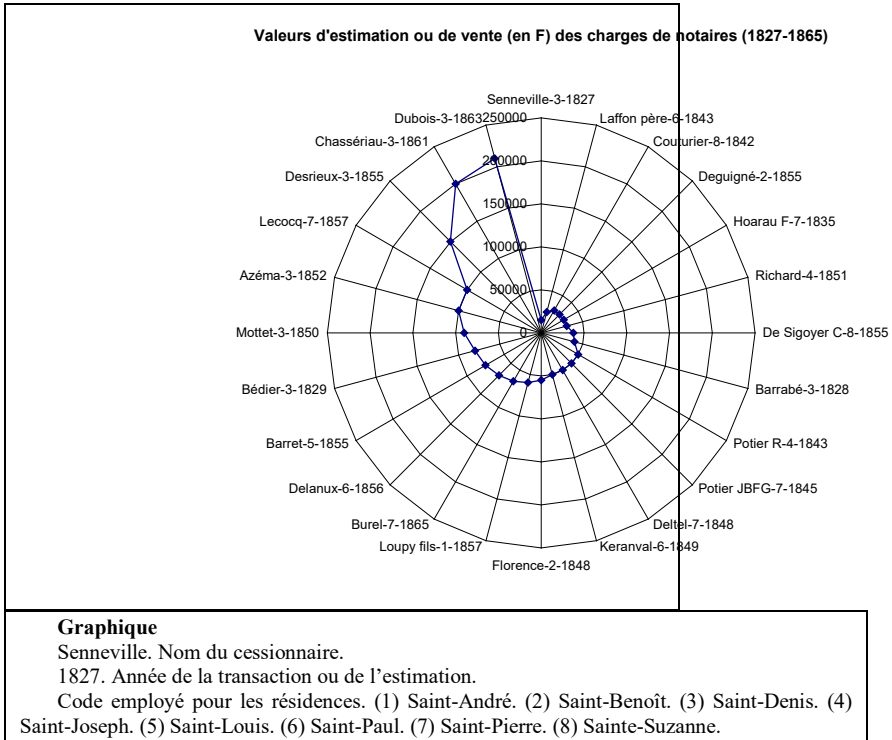
Ce constat de l'intégration forte du notariat aux biens possédés par l'officier donne une inflexion particulière à cette partie de notre travail et fait glisser l'étude des patrimoines proprement dits vers la comparaison des valeurs attribuées aux études. Cette direction est d'autant intéressante qu'elle permet de traiter des cas de fonctionnaires pour lesquels on ne dispose pas de renseignement.

L'étude comme objet vénal

Les dates concernées couvrent une vaste période courant de la fin du règne de Charles X à la fin du second Empire, avec un ensemble de 11 années se situant *stricto sensu* dans la tranche chronologique de notre étude, et un second en comportant 13, au-delà. La répartition s'avère inégale.

⁴⁹⁸ Maucron avait mentionné parmi ses biens « la propriété d'un office de notaire... en la ville de Saint-Paul », mais ne l'avait porté que pour mémoire, « attendu les éventualités qui en pou[vaient] changer la valeur » (22 juin 1840, étude de Jean Baptiste Laffon, ADR, 3 E/415, n° 49). Mottet avait en revanche estimé le sien, à la hauteur de 90 000 F, ce qui représentait la quasi-totalité de la valeur de ses biens. L'indemnité de trois esclaves n'était certes pas fixée, mais sa bibliothèque, comportant des livres de droit, d'histoire, des ouvrages de littérature et des classiques français et latins, était portée à 7 000 F, et ses meubles meublans, linges, hardes et bijoux à son usage, à 3 000 F (5 février 1850, étude de Dubois, ADR, 3 /E 803, n° 32). Ernest Loupy cita aussi ses minutes, celle de ses prédécesseurs, sa clientèle parmi les biens qu'il apporta à son mariage, mais sans indiquer de prisée (10 février 1852, étude de C. H. L. C. Bernardy de Sigoyer, ADR, 3 E/1704, n° 17).

⁴⁹⁹ Azéma, qui avait permuté avec Barrabé en 1828, et Hoarau avec Vendriès en 1835, étaient dans ce cas. Senneville avait quant à lui démissionné en faveur de Pitois qui quittait Saint-Benoît pour s'établir à Saint-Denis.



Le recours conjoint à deux moyens d'analyse simple permet d'établir quelques observations pertinentes. La seule moyenne arithmétique des montants des études, 70 561 F, n'est certainement pas significative, car trop affectée par les valeurs exceptionnellement faibles ou fortes. L'intervalle médian s'avère plus probant : la valeur de 52 500 F, entre les charges de Keranval et de Florence, est la limite en-deçà et au-delà de laquelle se répartissent deux groupes d'effectifs égaux. Au sein du plus faible, la progression est incertaine et irrégulière. On avance rapidement de la place de Senneville, dont la valeur est presque cinq fois inférieure à la moyenne, à celle de Laffon (+ 10 000). Il y a certes un doublement de la prise, entre le cabinet de ce dernier et celui de Deltel ; mais cinq officines restent agglomérées dans la tranche 30 000-39 000 F. Une seule, celle de Barrabé, atteint 40 000 F. Il est remarquable que quatre se tiennent exactement au même niveau (50 000 F). En revanche, au sein de l'ensemble le plus fort, la gradation est constante (+ 5 000) depuis les offices d'Ernest Loupy jusqu'à celui de Bédier. Les degrés étaient ensuite plus élevés entre ce dernier et celui d'Azéma (+ 10 000 à chaque fois) ; après un palier à l'office de Lecoq, les échelons deviennent encore plus hauts (+ 50 000), jusqu'à l'ultime, représenté par l'office de Dubois culminant à 210 000 F (soit trois fois la moyenne).

De fait, les plus gros offices, à part celui du fonctionnaire sudiste Lecocq, dont la présence dans le groupe de tête lui confère une allure exotique, sont dionysiennes : les six études du chef-lieu y situées représentent 49 % de la valeur totale (1 693 472 F) des 24 charges. Celles de Saint-Pierre, avec une proportion de 17,5 %, arrivent certes en seconde position, mais loin derrière. Le reste est saupoudré entre les études des différents ressorts. La valeur des deux charges de Sainte-Suzanne (67 500 F), qui n'atteint pas même la moitié de celle de Desrieux, est dérisoire (4 % du total). Quant à la part des trois de Saint-Paul, elle ne dépassait pas 8,5 %. Néanmoins, le rang occupé par le notariat saint-louisien de Barret est notable.

L'imbrication entre la plus ou moins grande importance fiduciaire des transactions, le volume des traités passés, étroitement dépendants de la résidence du notaire, la conjoncture, tout cela forme un ensemble complexe d'éléments entrant en considération dans la fixation de la valeur vénale des charges. Le procureur général relate que Houpiart père avait ainsi acquis l'office de Bédier « à un prix fort élevé, mais en relation avec l'état de prospérité fictive de la colonie à l'époque de la transaction »⁵⁰⁰. Si le procureur ne s'est pas montré plus disert, il n'a guère pu qu'évoquer la première crise qui s'était produite dans les années 1829-1830, due à la chute du prix du sucre sur le marché international et aux effets des cyclones de 1830⁵⁰¹.

La variété des situations amène celle des prix, si bien qu'à années identiques ou proches, les écarts peuvent être grands, réduits ou nuls entre ou à l'intérieur des mêmes résidences. Deguigné vend sa charge à Saint-Benoît à un montant trois fois moindre que Desrieux en 1855. Les offices situés à Saint-Joseph, Saint-Pierre et Saint-Paul, transigés dans l'intervalle 1843-1849, le sont pour les mêmes sommes.

En particulier, la valeur des mêmes offices connaît des sorts différents entre les mains des titulaires successifs. En ce sens, les prix formulés lors des traités de cession, ceux-là même qui, quasi-exclusivement, nous font connaître la valeur de ces postes, forment la répercussion tangible des éléments évoqués plus haut, liés à la personnalité, à la réputation... de l'officier.

Il n'y a aucun changement dans le cas de la transaction entre Deltel et Burel : celui-là lui cède en 1848 sa charge pour le même prix qu'il l'avait acquise de Potier, juste trois années avant.

Certaines études périssent. Deguigné vend 25 000 F plus bas en 1855 la charge qu'il avait achetée de Florence sept ans auparavant. L'office de Saint-Joseph se délite entre les mains de Richard, qui s'en déleste au bout de huit ans pour un montant divisé par 1,6.

⁵⁰⁰ Délibération du Conseil privé, compte-rendu de l'affaire Houpiart, 22 octobre 1833, ADR, 16 K 3, n° 3.

⁵⁰¹ Sudel Fuma, *Une colonie île à sucre*. Saint-André : Océan Éditions, collection Histoire, 1989, 413 p., p. 37.

Le cas le plus commun est celui de l'augmentation. Vendriès était devenu propriétaire de l'officine à Saint-Pierre, en 1835, moyennant la somme de 30 300 F ; le montant auquel son successeur Lecocq la transige, 22 années après, en représente plus que le triple. Azéma qui avait acheté la sienne pour 40 000 F la revend 2,5 fois plus cher après avoir exercé pendant un quart de siècle. Burel cède 30 % plus haut la charge qu'il a occupée pendant 17 ans. Quant à Delanux, il aliène au bout de 15 années son étude pour un montant valant presque trois fois la transaction de départ.

Surtout dans le cas des années éloignées les unes des autres, un biais est sans doute introduit dans nos observations, car nous sommes réduit à considérer seulement les prix nominaux, et non les prix réels, obtenus une fois éliminé le jeu de la dérive générale des prix. L'idéal aurait été en effet de pouvoir corriger les prix concrets, afin de prendre la mesure de l'évolution de la valeur véritable des offices, dans le contexte du mouvement général des prix qui est une indéniable réalité historique. Nous ne pouvons donc en l'état distinguer la part de la plus-value intrinsèque prise par l'étude, ceci même si nous savons que les tarifs des actes n'avaient pas varié.

La part graduellement plus grande du notariat dans les revenus et la constitution des patrimoines de ses titulaires, qui n'en ont jamais fait l'unique branche de leurs ressources, est symptomatique de l'évolution de la profession fréquentée par des hommes recrutés peu à peu dans le moule de la législation consulaire pour tenir les offices pendant des temps très disparates. La marche à la professionnalisation s'accompagne de la patrimonialisation des charges qui occupent des proportions de plus en plus visibles et de plus en plus fortes dans les fortunes de ces officiers dont les niveaux se situent souvent à des strates fort différentes. L'on est passé en particulier de la simple vente des minutes, à celle de la cession, certes surveillée, des études. Mais ce marché, qui reste soumis aux lois de l'offre et de la demande, est parfois sujet à des accommodements particuliers, s'avère vivace. Il serait instructif d'établir des comparaisons avec celui d'autres offices ministériels, comme les avoués, les huissiers... de la colonie et d'ailleurs.