

## Des disputes judiciaires entre familles à propos de la propriété immobilière en Algérie à l'époque ottomane.

Étude d'après des documents de waqf inédits de Médéa et Miliana

Ouddène BOUGHOUFALA

Département d'Histoire, C.U. Mascara.

Comme les actions immobilières étaient l'un des aspects socio-économiques de chaque société, il est apparu pendant l'existence ottomane dans les deux villes de Médéa et de Miliana (1516-1840); notamment durant le 18<sup>ème</sup> siècle et le début du 19<sup>ème</sup> différents conflits sociaux autour de la propriété foncière intra-muros et extra-muros de la ville. Plusieurs plaintes étaient intentées aux autorités et aux juges pour trancher sur les litiges concernées.

### Les parties en cause:

La contestation a été déclenchée entre les membres de la famille et entre les familles qui sont liées par des relations d'alliance ou collatérale. Le conflit s'est embrasé aussi entre les tribus au sujet des terres d'agriculture et de pâturages. Parfois, c'était les gestionnaires du *Waqf* qui évoquaient les plaintes. Il est arrivé que l'une des parties en cause ne fût pas musulmane du tout, mais d'une autre religion (Juive) qui habitait la ville.

### Les individus et les familles:

#### Les individus:

Le propriétaire du bien immobilier, bâti soit-il ou agricole, était celui qui pose le problème de possession, lorsqu'il se présentait à un certain moment pour empêcher ses biens d'être expropriés au profit du *Waqf*, et après un certain temps il se remet en question et vend une partie de ses biens même si la déclaration du *Waqf* a été faite suivant le rite d'*Imam Abû- Yûsaf* (décédé: 798 J.C.) -compagnon de l'*Imâm Abû-Hanîfab*- qui exige dans ce cas l'obligation du *Hubus* et l'illicite d'y renoncer et de se raviser (Al-Zurqâ, M. 1998: 22-23).

D'après une *Waqfiyah* (document de waqf / habus) datée du mois de *Rabi' al-Thânî* 1191 H/mai 1777 J.C. (A.A.F.M., C. 34, D. 46), les deux frères *Abmad* et *'amrû* témoignent sur eux mêmes qu'ils ont fait un legs pieux selon la doctrine de l'*Imâm Abû-Hanîfab* de l'héritage de leur père *Ben-al-'îd al-Wuzrî al-Gharûsî* de la parcelle de terre située à *al-Gharûss* du côté de Médéa: « elle comprend diverses parties divisibles, vignobles, terres agricoles irriguées (*bhâyar*), les arbres de *Zabîj* (Oléastre / Phyllere / Olive) et de chêne», Alors que l'un de ces deux a vendu sa part du *Waqf* comme il vend habituellement ses biens. Mais cette démarche a été dénoncée par l'un des '*ulamâ*' de Médéa qui a objecté sur son comportement en lestant en justice afin d'annuler la vente (A.A.F.M., C. 34, D. 46).

Et dans un autre contexte, pour accepter l'acte, le fondateur a fixé clairement la condition de pouvoir rendre la propriété de ses fonds comprenant une *Dâr* (maison) à la *hûmah* de *Qâ' al-Sûr* dans la ville de Médéa et un *Jnân* (jardin) à *Fabç Al-Muçallâ* quand il a besoin; c'est à dire sous le prétexte de la peur de la pauvreté, donc la possibilité de transmettre la propriété à un autre par voie de vente. Cette opération a eu effectivement lieu plus tard quand le fondateur susdit a annulé le *Waqf* et en a vendu une partie tout en déchirant le document *Waqfiyah* en présence de l'un des '*ulamâ'* en la personne de M. *Muhammad ben Qarmât* qui lui a déconseillé cet acte : « et il a stipulé dans l'acte de *Hubus* s'il a besoin il vendra, puis il a déchiré l'acte et il a vendu une partie de la maison conservant l'autre partie ... .. et M. *Muhammad ben Qarmât* a ajouté dans son témoignage que le mis en cause a déchiré l'acte en sa présence et il lui a interdit de le déchirer.» (A.A.F.M., C. 52, D. 32).

Au mois de *Rabi' al-awal* 1169 H / décembre 1755 J.C. a eu lieu le *Al-majlis al- 'ilmî* en présence du *Muftî* de la région *al-Shaykh Muhammad Abarkân*, le juge Mr. *Muhammad si Hasan*, ainsi que d'autres '*ulamâ'* et des témoins pour statuer sur cette *Nâzilah* (affaire) . Le jugement a été promulgué en maintenant le *Hubus* tel que les héritiers ont convoité et la permission de la vente partielle, celle qui a touché l'immobilier – *Al-Dâr* – et insiste sur le refus à tout appel pour récupérer la propriété des autres biens: « et si toute personne conteste après cela pour annuler ce qui vient d'être cité, on n'écouterà pas ses appels et on ne va pas s'intéresser à ce quels peuvent contenir.» (A.A.F.M., C. 52, D. 32).

Si les héritiers de M. *Muhammad Ben Al-Thaghrî Al-Atrûsh*, dans l'exemple précédent, ont demandé à la justice de confirmer le *Hubus* et de ne pas le contredire parce qu'ils étaient des bénéficiaires, et que le fondateur a spécifié comme ayant le droit. Quand aux héritiers du savant vertueux *Ben 'isâ ben Mazighî* juge de Médéa et ses faubourgs à l'époque, alors il ont quêté auprès de *Mahkamah* le droit de vendre les vestiges de leurs testateurs composés: les maisons, commodités, terre et les eaux courantes et croupis, les livres, les vases de cuivres, les paillasses et les armes, parce qu'ils n'ont pas bénéficié.

Il paraît que leur cause était l'excommunication d'exploitation des biens immobiliers et mobiliers fondés, alors ils ont été exclus de la revendication selon le document du *Waqf*, daté en *Shuwâl* 1202 H / juillet 1788 J.C.: « pour que chacun d'eux bénéficie de sa part d'héritage» (A.A.F.M., C. 34, D. 13). Et il les a affronté pour la récupération de la propriété des restes des biens; le tuteur des deux enfants du fils du fondateur - juge de Médéa – qui a le droit tout seul sans les autres, selon le contexte du document, et sous le prétexte de la disposition figurant à son profit et au profit de sa postérité de sexe masculin (A.A.F.M., C. 34, D. 13).

Celui qui a statué dans ce conflit est le *Al-majlis Al- 'ilmî* en siégeant dans la grande mosquée *Masjid Al-A'dham* de la ville d'Alger à la fin de 1211 H /

1797 J.C. et en refusant l'action de restitution de la propriété immobilière et la partager entre les héritiers. Mais il les a autorisé à hériter de la succession mobilière car son *Waqf* était absurde (A.A.F.M., C. 34, D. 13).

#### Les familles:

En mettant la main sur le fonds immobilier pour devenir une propriété transférée par le droit d'héritage assimilait la figure de la contestation des familles à propos de la division d'héritage d'un décédé de la parenté, que sa mort a provoqué la dispute entre ces familles autour de leurs biens, engendrant ainsi la question de ce qui empêche l'autre pour arriver à s'approprier l'immobilier objet de la dispute.

Cet exemple de conflit se concrétise dans une indication de quelques documents estampillés qui datent de l'époque ottomane (le mois de *Ramadhân* 1184 H / 1771 J.C.); (A.A.F.M., C. 34, D. 23), et les détails de ces événements sont ainsi: trois personnes de la famille *Busakîn* ont un lien familial avec une femme décédée qui a laissé une *Bhayrah* (jardin) fondée *Waqf* extra-muros de la ville d'Alger et ses parts dans deux autres immobiliers à Miliana, l'un à l'intérieur de la ville et l'autre à l'extérieur à *Fahç Al- 'anâçir*. Tandis que leur vision qu'ils sont la *'açabah* (Parent qui n'a pas de part légale à l'héritage = c'est à dire qu'ils sont plus proche que leurs adversaires) de la fille de leur cousine dans les propriétés immobilières susdites, quelqu'un d'une autre famille allègue: le fils de la fille de l'oncle - paternel- de la femme morte et qu'il est l'héritier unique d'elle.

Après que le conflit soit posé devant le tribunal d'Alger, le jugement fut prononcé en faveur de la famille *Busakîn* et ayant vu que les trois fils de l'oncle -maternel- de la femme ont le droit d'héritage; car ils sont les proches par le lien de consanguinité de son adversaire. Ces bénéficiaires ont recouru à une date antérieure environ deux ans pour annuler une *Mu'amadhab* (échange) de *Waqf* qui concerne une certaine propriété immobilière, où ils ont préféré posséder l'immobilier existant extra-muros de la ville d'Alger et de jouir seulement du *Waqf* de l'immobilier de Miliana (A.A.F.M., C. 34, D. 23).

La famille *Busakîn* est une grande famille turque d'après ce qu'il paraît, elle s'établissait à Miliana et jouissait des *Hubus* important dans la campagne de Miliana depuis l'époque des ancêtres qui possédaient des terres agricoles fertiles dans la plaine d'*Al-Shelef* et au bord de sa rivière. Et au cours de la deuxième moitié du 18<sup>ème</sup> siècle un conflit est né entre les descendants de cette famille à propos de ces terres (A.A.F.M., C. 34, D. 23, 40).

Le savant légiste *Râbah ben Bûsakîn* a porté le nom de cette famille dont la qualité humaine et la crédibilité ont été indiquées dans plusieurs documents à la fin du 18<sup>ème</sup> siècle. Il était, à ce titre connu auprès les *'ulamâ'*, les *Fuqâhâ'*, et les *Qudhât* de la ville de Médéa, où il a vécu au moins une partie de sa vie, ils ont agréé, par conséquent, tout ce qu'il avait rédigé comme actes notariés entre les gens (A.A.F.M., C. 34, D. 178). Il est probable que son appartenance à cette famille, dont les alliés effectifs, parmi certains

dirigeants militaires tel que M. *Muṭṭafah al-Injishāyri ben Hasan ben Hasan Būsakīn* et M. *Mubammad Blūkbāshī ben Mubammad ben Husīn Būsakīn*.

Les exemples précédents ont posé la problématique de la privation de certains héritiers du droit de jouissance du *Waqf* des immobiliers qui ne sont pas inhérent parfois au degré de parenté, ainsi que la problématique de désaccord sur la désignation des héritiers eux-mêmes et la priorité de l'un par rapport à l'autre. Alors que l'exemple suivant pose le phénomène de l'exclusion de la femme à posséder l'immobilier ou en jouir au moment du *Waqf*, même si elle est la plus proche que quiconque du propriétaire comme la fille et l'épouse qui depuis longtemps ont souffert de cette privation foncière en raison de leur féminité (BOUGHOUFALA, O. 2003: 7-16).

La pauvre a beaucoup souffert, car le père rassemble ses biens et procède à la protection par le *Waqf* pour les mettre loin de la possession ou d'héritage. Alors il préfère le garçon majeur et il lui offre une part, mais il néglige ce droit à la fille même si elle est mineure, préférant parfois un autre garçon étranger et priver son propre fils ou sa fille. C'est pourquoi la partie lésée prend l'acte pour protester et à ester en justice les antagonistes plus d'une fois afin de libérer les immobiliers de l'accaparement de l'autre.

Notre exemple, c'est l'affaire qui a été exposée auprès de M. *Muṭṭafah le Bey de Titteri* à la fin de l'année 1195 H / 1781 J.C, qui a ordonné *al-Hāj Khalīl bayt al-Mālji* d'établir un *Majlis 'ilmī* pour étudier cette affaire, en convoquant le *Qādhī* de Médéa le juriste *'Abd al-Qādir ben al-Fabkār* et trois autres '*ulamā'* : le *Faqīh Mubammad al-Gharībī ben 'umar ben Naṣar*, le *Faqīh 'Abd al-Qādir ben sī Hamīdah*, et le *Faqīh 'abd al-Rahmān ben 'Amūr*. En plus, il s'est présenté un groupe de militaires. Après la délibération, le verdict a été annoncé comme suit: confirmer le *Waqf* au profit du beau frère du fondateur le jeune *'Alī ben 'umar Safār* et la privation de la famille lésée d'approprier les immobiliers de leurs testateurs, à tel point que le *Wakīl* d'un enfant prétend le tiers d'héritage et trois filles; dont deux mineures ainsi qu'une épouse qui s'est remariée (A.A.F.M., C. 34, D. 51).

Le plaignant n'avait pas toujours perdu l'action de récupérer la propriété foncière, alors si le *Wakīl* susdit avait échoué et n'était pas en mesure de bénéficier de ses droits, faute de manque de preuves nécessaires pour récupérer l'immobilier c'est par ce que le défendeur a pu convaincre le tribunal par les documents notariés présentés en la circonstance, ce qui lui a permis de prouver tous ses droits. Et non seulement celui-ci, mais aussi le demandeur de donation a réussi à obtenir la moitié de l'héritage malgré son échec de prouver sa prétention, ne réussissant même pas à trouver et présenter des témoins oculaires auprès du tribunal, sauf qu'il a convaincu aussi le jury par son opposition et son assistance à toute proposition de le priver de ses droits, tant que son escompte n'a pas pu le faire (SAIDOUNI, N. 2001: 80-89).

À la fin de l'année 1178 H / 1765 J.C, le *Al-majlis al-'ilmī* parvint à régler la dispute entre les antagonistes par l'entente cordiale, de partager

équitablement des biens immobiliers entre eux au lieu de les obliger à prêter serment comme ce qui a été proposé auparavant.

Cette séance judiciaire d' *Al-majlis al- 'ilmî* a été demandée par deux frères de pères différents qui se disputèrent à propos des immeubles construits à l'intérieur de la ville de Médéa. Ils y figurent un *Bayt*, *Ghurfab*, *Hawshe*, *Jnân*, et deux *Bhayrah*, ayant été la propriété de leur mère décédée. Au temps que la sœur *Aminah bent al-Hâj Mubammad ben Sha'lân* avait prétendu que: « sa mère lui a donné son vivant un domicile à la maison susdite » et d'autres biens meubles, chose que son frère *Mâlûd ben Muçtafab al-Turkî* a nié catégoriquement: « en l'accusant de cacher beaucoup de vérité concernant cet héritage et le conflit perdura ... » (A.A.F.M., C. 34, D. 57).

Le litige entre les frères sur l'appropriation a pris quelques fois des grandes tournures, telle que l'atteinte corporelle et le meurtre comme l'a prouvé un document de l'année 1237 H / 1821-1822 J.C. Il est cité qu'une *jmâ'ah* (groupe) de personnes âgées formé de cinq individus, des habitants de la campagne de Médéa de la tribu *Huwârah* ont tenu à cette occasion le même témoignage que M. *Mubammad ben Twâtî* alias *Ibn al-Sba'* qui a été assassiné par ses frères après avoir acheté tout seul avec son propre argent de M. *Mubammad ben Sîdî 'mârah* toute les *Blâd* (terres) situées à *Tallâ 'amûshe* qui les a annexées à ses biens immobiliers précédents. Et selon le témoignage de ce groupe, ce qui a provoqué ces frères contre leur frère *Ibn al-Sba'*, c'est que ce dernier n'a pas satisfait le vœux de ses frères de s'associer avec lui dans les biens achetés par ses propres moyens: « lorsqu'ils lui ont demandé *Al-Shurkab* (l'association) avec lui ..., il a refusé... .. ils se sont mis d'accord pour le tuer. » (A.A.F.M., C. 34, D. 110).

Le témoignage avait un rôle très important pour régulariser les conflits et établir les droits, il évite les malentendus, soit qu'il s'agit d'une *Shahâdat Mu'ayanah* (témoignage oculaire), *Shahâdat Tasâmu'* (témoignage auditif), ou *Shahâdat Hasabah* (témoignage pieux). Ce témoignage ne peut être accepté s'il ne répond pas aux conditions, comme l'honnêteté du témoin et qu'il soit hors de tout soupçon ou intérêt.

Il paraît que le témoignage à Médéa avait une force argumentative, qui le conduisait à annuler l'instance des quatre frères qui ont présenté leurs documents ayant présumés leurs droits de propriété de la *Dâr* et de la *Ard* (terre) qu'ils les ont acquise de leur oncle *Ben Hâj Salâmah* par la vente et la *Hibah* (donation). M. *Hâj Ahmad Ben Hâj Salâmah* -le cousin adversaire des quatre frères- s'est basé sur sa déclaration sur les dires des témoins pendant la tenue de l'audience au *Al-Majlis Al- 'ilmî* à la mosquée *Al-jâmi' Al- A'dham* de la ville de Médéa à la fin de l'année 1229 H / 1814 J.C., où était présent M. *Mubammad Bayt Al-Mâlji* sous la présidence du *Qâdhî Ben 'isab Ben Mubammad Al-Ghrîbî Ben 'umar*. *Hâj Ahmad Ben Hâj Salâmah* a demandé le témoignage du juge lui même et celui des autres membres du *Al-majlis al- 'ilmî* comme tels que le *Faqîh Al-Hâj Al- 'arbî Ben sîdî Abî Al Qâsim Al-Maghribî* et le *Faqîh Al-Hâj Ahmad Ben sîdî Al-Sabrâwî* et le témoignage de M.

'Ali Ben sîdî Al-Mazârî l'un des 'udûl (notaires) du tribunal et M. Ahmad Ben'isâ Muadib Al-çibyâne (précepteur des enfants). Ils ont témoigné tous qu'ils ont vu l'acte du *Hubus* des immobiliers sujet du conflit daté 1159 H / 1746 J.C. En se basant sur ce témoignage et après la délibération, le juge a prononcé le verdict confirmant le témoignage sans examiner les actes d'achat et de la *Hibab* des immobiliers cités que les frères ont présenté (A.A.F.M., C. 52, D. 21), malgré la possibilité que ces immobiliers ont subi des opérations différentes de *Waqf*, de vente et de don.

Certains conflits familiaux à Médéa avaient tendance d'être complexés et difficiles à traiter dans les tribunaux, au point que même les actes présentés étaient incapables de résoudre le problème de la propriété voire même les témoignages, ni les documents montrés ont pu mettre fin au désaccord, ni les différents témoignages ont demeuré un moyen juridique efficace et suffisant pour lever l'injustice et réparer les préjudices. Cette difficulté était telle que parfois ça nécessitant l'intervention personnelle du *Bây* du *Al-Tîtrî Muçtafah Bâý* qui informe le juge et assiste les séances du *Al-Majlis Al- 'ilmî*, c'est d'ailleurs le cas pour l'affaire qui a été exposée devant lui en 1200 H / 1786 J.C. (A.A.F.M., C. 34, D. 85), et le dossier se composait des pièces suivantes :

1/- Un document de *Waqf* légalisé du tribunal de Médéa avec une mention le renvoyant au service des *Waqfs Al- Haramayn Al-Sharîfayn* de la ville d'Alger.

2/- Une déclaration écrite par le témoin qu'il a résilié à son témoignage concernant le *Waqf* de l'immobilier agricole en litige situé à *Wattan Rayghab*.

3/- Un refus de témoignage du rédacteur de l'acte de *Hubus* non daté et la confirmation de sa récusation *Tajrib*.

4/- Une affirmation de vente partielle de la terre en litige par le propriétaire fondateur et par conséquent le transfert de la propriété à quelqu'un d'autre.

Après que le juge de Médéa ait examiné les documents ainsi que son *Muftî Mubammad Al-Mâzîrî* et les autres '*ulamâ*', ils ont conclu l'annulation du *waqf* et la libération de l'immobilier agricole. Cependant, ils ont trouvé que cela est insuffisant, alors ils ont procédé à une autre démarche afin de mettre fin définitivement au conflit, c'est la réconciliation entre les deux parties, la soumission et le contentement au partage de cet immobilier agricole rural comme suit :

1/- Un tiers (1/3) d'immobilier pour la famille *Al-Khallâdî*.

2/- Deux tiers d'immobilier pour les héritiers de *Ben Marzûgna* le propriétaire d'immobilier.

3/- Fixation de la partie vendue auparavant et la retenue de sa part des droits désignés. Et celle ci c'est le deuxième cas - d'après les documents consultés - où le tribunal s'oblige au début du 13<sup>ème</sup> siècle de l'*Hégire* à agréer la conciliation après qu'elle l'eut utilisé à la fin de l'année 1178 H / 1765 J.C .

La campagne située géographiquement sur la route qui relie les deux villes de Médéa et de Miliana avait un appareil judiciaire indépendant de deux villes qui sont loin l'une de l'autre de 60Km de l'est de l'ouest. Ces informations sont citées dans les documents tamponnés qui portent les noms des magistrats, des savants, et les prénomment par "*'ulamâ' Al-Bâdiyah*" et par "*Qudhât Al-Jamâ'ah*" (A.A.F.M., C. 34, D. 76, 87). A cette campagne et à titre d'exemple, la justice des tribus de *Jandal* et *'Amûrah* avait accueillis plusieurs conflits contentieux à propos des immobiliers qui sont la propriété des personnes issues de tribus, dont elle a aussi rédigé les différents actes qui les concernent, et par ailleurs, ceci n'a pas empêché quelques uns de déposer directement leur causes au niveaux des tribunaux de Médéa et Miliana.

**Références:**

**1) Archives algériennes, Fonds de Mahkamah (A.A.F.M.):**

- **Carton 34:** documents: n° 13, n°23, n°40, n°46, n°51, n°57, n°76, n°85, n°87, n°110, n°178.

- **Carton 52:** documents: n° 21, n°32.

**2) Ouvrages:**

**Al-Zurqâ, Muçtapha Ahmad.** (1998). *Ahkâm Al-Awqâf*. 'Ammân: Dâr 'Ammâr (en arabe).

**BOUGHOUFALA, Ouddène.** (2003). (Les Waqfs des femmes à Miliana). In Ossour, Université d'Oran, n°3, pp. 7-16.

**SAIDOUNI, Nacereddine.** (2001). *Dirâsât târikhiyah fi al-milkiyah wa al-waqf wa al-jibâyah, alfatrah al-Hadîthah*. Beyrouth: Dâr Al-Gharb Al-Islâmî (en arabe).

**SAIDOUNI, Nacereddine.** (2001). *L'Algérois rural à la fin de l'époque ottomane (1791-1830)*, Beyrouth: Dâr Al-Gharb Al-Islâmî.