

**La « ressuscitation d'une terre morte » : Un accès patent à la propriété foncière**  
**Mabrouk DAMBRI & Belkacem DIB**  
 Département d'Architecture, Institut de Génie civil, d'Hydraulique et 'Architecture,  
 Université de Batna

**Résumé**

*L'accès à la propriété d'une parcelle de terrain devant servir d'assiette à une quelconque activité reflétant une aspiration humaine légitime, s'érige comme l'un des enjeux les plus péremptoirs auxquels l'humanité ne s'est jamais confrontée. L'approche islamique, par le truchement du principe : « celui qui ressuscite une terre morte en devient propriétaire », propose une solution à l'épineuse problématique de la relation de L'Humanité avec son environnement matériel particulièrement en matière de propriété foncière.*

**Mots clés :** *Propriété foncière, origine de la propriété foncière, l'accès à la propriété foncière, spéculation foncière, ressusciter une terre morte dans la vision islamique.*

***Bringing Dead Earth to Life: An Obvious Access to the Landownership***

**Abstract**

*Owning a parcel of land to practice any human legitimate activity is one of the most difficult challenges that humanity has to face today. The Islamic approach based on the principle: "Whoever revives a dead land becomes its owner" suggests a solution to that thorny issue concerning the relationship between people and their material environment, particularly regarding landed property.*

**Keywords:** *Land property, origin of the land property, the access to the landed property, the speculation in land, to resuscitate a dead land in the Islamic vision.*

**إحياء الارض الموات : مدخل حقيقي للملكية العقارية**

**ملخص**

يُنْتَصَب الحصول على قطعة أرض لاحتواء أي نشاط يعكس تطلعات بشرية مشروعة أحد أعنى التحديات التي تواجه الإنسانية. ويتضح - بعد استعراض مختلف الطرق لتملك الأرض - أن العائق الأساس لإرادة الأفراد تحقيق عزائمهم هو عدم قدرتهم على الحصول على هذا التملك. لذا يقترح المنظور الإسلامي، ومن خلال مبدأ "من أحيا أرضا مواتا فهي له"، حلا لهذه المسألة الشائكة المكثفة لعلاقة البشر بمحيطهم المادي وعلى الخصوص تملكهم للأرض.

**الكلمات المفاتيح:** ملكية الأرض، أصل ملكية الأرض، تملك الأرض، الاحتكار العقاري، إحياء الأرض الموات في المنظور الإسلامي.

## Introduction

L'existence humaine se déroule dans un lieu, dans une portion déterminée de l'espace. Le pouvoir exercé sur ce lieu est l'un des facteurs ayant un impact déterminant sur l'évènement qui s'y produit. Certes, une pleine jouissance des droits ainsi qu'une assurance confiante attribuent à l'utilisateur un large éventail d'actions et une opportunité hors pair à réaliser ses aspirations potentielles dont l'inaccessibilité à une franche et réelle disposition du foncier pourrait occulter. L'humanité, à travers son périple existentiel, s'est trouvée confrontée à cet écueil tant sur le plan de l'épistémè que sur celui de la praxis. Mout positionnements idéologiques, paradigmatiques, institutionnels, législatifs voire même affectifs et émotionnels, ont été inlassablement manifestés à ces égards. Les situations conflictuelles ayant stigmatisé ces contextes relationnels foisonnent. C'est ainsi que depuis la nuit des temps, la notion de propriété foncière s'est continuellement érigée en pierre angulaire dans la longue traversée colonisatrice de la Terre effectuée par l'espèce humaine, dont l'existence se trouve intrinsèquement tributaire du sol sur lequel elle se déroule.

### Origine de la propriété foncière

La propriété étant une notion des plus équivoques, elle n'a cessé d'osciller entre le statut de « droit naturel et imprescriptible » décrété *in fine* par la déclaration des droits de l'homme et le célèbre adage de Proudhon : « la propriété, c'est le vol ». Une controverse sans fin s'instaure ainsi, induisant Denis Diderot à proclamer que toute guerre n'est autre qu'une conséquence d'une prétention commune à la même propriété.

## Qu'est-ce-que la propriété ? Et comment y accéder ?

La nature de la réponse allouée à ces deux questions fondamentales contribue vivement à caractériser la relation de l'homme à son environnement tant matériel qu'humain.

La propriété, prise dans le sens général et selon les ouvrages de référence <sup>(1)</sup>, désigne le droit par lequel une chose appartient en propre à quelqu'un et lui permet d'en jouir et d'en disposer à sa guise, exception faite des restrictions établies par les lois et règlements.

L'humain, dernière créature apparue sur terre, ne saurait aucunement prétendre qu'il est le propriétaire légitime de quelque chose l'ayant précédé dans l'ordre de l'existence. Cet état de fait nous incite à nous interroger sur la source de la légitimité lui ayant octroyé le droit de s'approprier une chose qui se trouvait bien avant qu'il fût. De surcroît, il semble de bon droit de s'enquérir sur la manière légitime dans ce cas d'accéder à ce droit. Autrement dit, qui a le pouvoir de permettre à l'être humain de s'accaparer d'une chose qui n'a guère fait l'objet d'aucun de ses efforts ni de ses actions ? Ainsi que de déterminer la manière licite de le faire ?

Certes, l'Homme confronté à cette situation, se rendit compte de prime abord que tout ce qu'il a trouvé sur terre voire même le ciel lui était utile d'une quelque façon qu'elle soit et disposé également à satisfaire ses besoins. Néanmoins au cours des siècles, différentes conceptions de l'appropriation de ce patrimoine ont marqué l'histoire de l'humanité, nuancées par les portées idéologiques ayant régi les modes de vie adoptés.

La propriété entendue comme simple faculté mentale à distinguer le mien du tien et à prétendre l'accès exclusif à certaines choses qu'on considère siennes, est sans l'ombre d'un doute aussi ancienne que l'humanité. Toutefois, un consensus semble se former actuellement pour affirmer qu'une société aussi « primitive » qu'elle soit qui ne connaisse de règles de propriété, relève du monde de l'illusion <sup>(2)</sup>.

L'anthropologie contemporaine nous dévoile l'existence, à travers l'histoire de l'humanité, d'une grande diversité de pratiques de propriété englobant aussi bien les systèmes communautaires qu'individualistes, en passant par les stades intermédiaires possibles <sup>(3)</sup>. Henri Lepage (1985) avance que : « Dès l'aube de l'histoire, en Basse Mésopotamie, par exemple, où règne la propriété des temples, des particuliers disposent en toute liberté de leurs maisons et de leurs jardins. Dans l'ancienne Égypte, le principe est que toutes les terres et les outils appartiennent au pharaon ; la propriété est un monopole étatique, qui rappelle le régime qu'ont connu, à d'autres époques, certaines civilisations comme, l'empire des Incas ou l'Inde antique. Néanmoins on peut y repérer des traces très nettes de propriété individuelle, celle-ci connaissant des périodes d'avancée ou de recul. L'évolution est loin d'être rectiligne ; chaque époque ou presque connaît simultanément plusieurs types de propriété. Le cas est encore plus net en ce qui concerne la Grèce. » <sup>(4)</sup>.

Cette diversité de formes tend à nous faire croire que les querelles traditionnelles entre les idéologies collectivistes et individualistes sur l'argumentation historique concernant la primauté du modèle de propriété seraient désuètes. Toutefois il nous apparaît que la plaque

tournante de la question du fondement de la propriété se résume dans la notion de « droit ».

Il est important de noter que la propriété ne désigne ni la possession ni la chose possédée, plutôt qu'elle établit un droit sur les choses, reconnu et mis en pratique par une société, régissant la manière d'en disposer. Cette forme de soumission médiatise la pratique humaine des choses, dans la mesure où elle stipule ce qui est autorisé et ce qui est prohibé <sup>(5)</sup>. Autrement dit, une partie quelque part s'octroie le droit ou l'autorité d'édicter le comportement à suivre en matière de propriété concernant des choses, rappelons-le, qu'elle ne possède guère, en raison de leur préexistence.

La conception occidentale de la propriété, considère le droit de propriété comme étant naturel et subjectif <sup>(6)</sup>, relevant de l'essence même de l'être et que la loi se charge de garantir dans certaines mesures. Dans le sillage de Thomas Hobbes, cette optique se trouva paradigmatique par John Locke, motiva Jean Jacques Rousseau et entraîna Karl Marx dans la même lignée, en dépit des nuances relatives à la prédominance de l'individuel ou du collectif <sup>(7)</sup>.

Cette conception nous paraît aussi paradoxale qu'ambiguë, dans la mesure où s'accaparer d'un bien qui ne nous appartient aucunement, du fait de son indiscutable préexistence, devient un « droit naturel et subjectif », alors que le même acte commis envers une propriété reconnue légitime à un humain relève d'une transgression d'un droit « inviolable et sacré » comme le stipule l'article 17 de la déclaration des droits de l'homme. Dans le même esprit des choses, Proudhon (1862), faisant un syllogisme, il part d'une prémisse correcte pour aboutir à une conclusion er-

ronée, en affirmant que : « Le principe de l'appropriation est que tout produit du travail appartient de plein droit à celui qui l'a créé, tels qu'un arc, des flèches, une charrue, un râteau, une maison. L'homme ne crée pas la matière ; il la façonne seulement. (...) la pratique veut que la matière suive la forme, et que la propriété du travail implique celle de la matière. On suppose que celle-ci est offerte à tous, qu'elle ne manque à personne, et que chacun peut se l'approprier.»<sup>(8)</sup>. Etablissant la légitimité du droit de propriété comme étant le produit du travail élaboré, il conclue par une supposition – alors qu'on s'attendait à une déduction – que la matière est offerte à tous et que chacun peut se l'approprier, contredisant son principe de base reliant l'appropriation au travail créé. Si l'on convient que la propriété du travail implique celle de la matière, que dire alors d'un individu qui s'empare de son propre chef d'un fruit mûr -produit par quelqu'un d'autre- et le transforme en jus de fruit et prétend qu'il lui revient de droit, du moment qu'il est devenu le produit de son travail ? Quel est le devenir dans ce cas du droit de propriété sacré et inviolable du producteur du fruit ?

A ce genre de questionnements pourtant on ne peut plus légitime, on n'a pu trouver à travers la conception occidentale que des réponses basées sur des doctrines érigées sur des axiomes et paradigmes dont l'argumentation est fort mal fondée : tels que : droit naturel relevant de l'essence même de l'être, droit civil né de l'occupation et sanctionné par la loi.

Pourtant la manière la plus simple et la plus logique pour sortir de cette polémique c'est d'essayer de demander au propriétaire légitime, qu'elle est sa dé-

cision quant au devenir de sa propriété. En d'autres termes, y a-t-il un moyen fiable de connaître la volonté du Créateur, en tant que propriétaire légitime, concernant sa propriété ainsi que ses directives quant à son utilisation par l'Homme.

Notre dessein étant l'examen de la vision islamique du problème de la propriété foncière, notre propos se limitera dans le cadre de cette approche.

### Approche islamique de la notion de propriété

D'emblée, l'Islam considère que le Noble Coran est la parole de Dieu révélée à l'Humanité par l'intermédiaire d'un Messager Élu qui a pour mission de transmettre cette Révélation tout en étant un Prototype de son application.

Cet état de fait, selon le dogme musulman, ouvre un chemin pour une possibilité de s'enquérir sur la Volonté du Créateur concernant la Création, dès lors que la parole divine s'adresse à l'Humanité sans aucune intervention si ce n'est la langue elle-même. Les quatre notions qui concernent notre propos, sont établies ainsi par Le Coran :

1- Tout l'univers étant la Création de Dieu, devient par voie de conséquence sa propriété exclusive.

لِلَّهِ مَلِكُ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ وَمَا فِيهِنَّ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ ﴿١٢٠﴾

« A Dieu seul appartient le royaume des cieux, de la terre et de ce qu'ils renferment. Et Il est Omnipotent. » (VI, 120)

2- l'Homme est « Khalifa » de Dieu. Littéralement : Substitut. Celui qui tient la place d'un autre, qui exerce les fonctions d'un autre, en cas d'absence ou d'empêchement légitime.

وَإِذْ قَالَ رَبُّكَ لِلْمَلٰٓئِكَةِ إِنِّيٰ جَاعِلٌ فِي الْأَرْضِ خَلِيْفَةً

« Lorsque ton Seigneur confia aux Anges : Je vais établir sur la terre un Khalifa "Substitut" » (II, 30)

Être substitué de Dieu, veut dire que Dieu en ayant attribué à l'Homme la liberté consciente du choix, Il l'a responsabilisé. Et pour mettre à l'épreuve cette responsabilité, Il lui confia la mission d'être un « Vicaire ou Gérant » sur terre dans le sens où, il a été doté de la capacité d'y agir en bien ou en mal. Le « Bien », c'est d'agir dans la Propriété du Maître véritable selon ses commandements, c'est-à-dire, ne pas altérer le fonctionnement normal du Monde régi par les lois instaurées par Dieu. Ce qui ne peut être effectué qu'en se conformant aux lois révélées par Dieu, dans un principe de continuité. Alors que le « Mal », c'est le refus d'obéir au Maître en niant son autorité et en transgressant ses lois révélées, donc se heurter contre sa Volonté qui est l'essence du bon fonctionnement de l'Univers.

3- Tout l'univers est assujéti à l'Homme en vue de l'éprouver.

الَّذِينَ يَرَوْنَ أَنَّ اللَّهَ سَخَّرَ لَكُمْ مِمَّا فِي السَّمَوَاتِ وَمِمَّا فِي الْأَرْضِ وَأَسْبَغَ عَلَيْكُمْ نِعْمَهُ ظَاهِرَةً وَبَاطِنَةً وَمِنَ النَّاسِ مَن يُجَادِلُ فِي اللَّهِ بِغَيْرِ عِلْمٍ وَلَا هُدًى وَلَا كِتَابٍ مُّنِيرٍ ﴿٢٠﴾

« Ne voyez-vous point que Dieu vous a assujéti ce qui est dans les cieux et sur la terre ? Et il vous a comblé de ses bienfaits apparents et cachés. Et parmi les gens, il y en a qui disputent à propos de Dieu, sans science, ni guidée, ni Livre éclairant. » (XXXI, 20).

Cet assujéttissement, n'est autre que la mise de l'Univers au service de l'Homme tout en concédant à ce dernier la capacité de s'en servir et d'en bénéficier. Seulement, la façon de faire détermine sa légitimité de la Volonté du Propriétaire qui n'est accessible que par l'unique voie de la Prophétie.

4- Les commandements du Propriétaire sont transmis par le Messenger et désobéir expose à un châtement.

وَمَا آتَاكُمُ الرَّسُولُ فَخُذُوهُ وَمَا نَهَاكُمْ عَنْهُ فَانْتَهُوا وَاتَّقُوا اللَّهَ إِنَّ اللَّهَ شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٧﴾

« Prenez ce que le Messenger vous donne ; et ce qu'il vous interdit, abstenez-vous en ; et craignez Dieu car Dieu est dur en punition. » (LIX, 7).

Ce verset établit l'authenticité et la légitimité de la source de transmission et de communication de la Volonté Divine, avec une nette admonestation solennelle qu'un châtement sévère sera infligé à tous ceux qui refusent de s'y conformer. Le châtement en question, outre la damnation dans l'au-delà, se manifeste par les différentes crises qui vont inexorablement surgir pour altérer la vie d'ici-bas, en tant que mesures coercitives, conséquences de la transgression de l'harmonie de la Création.

Selon la vision islamique la situation se présente donc ainsi :

Dieu étant Créateur de l'Univers, il en est par voie de conséquence le Propriétaire. Il établit sur terre un gérant, l'Homme, en vue d'être éprouvé. Il lui assujéttit cette propriété afin qu'il puisse en disposer selon les directives du Propriétaire légitime transmises par le truchement du Messenger. L'écueil de la légitimité se trouvant ainsi surmonté, au moins sur le plan épistémologique, il y a lieu de s'interroger sur la vision islamique relative à la question de la propriété foncière.

**La resuscitation de la terre morte ou *ihya'e el mawat***

L'origine divine de la propriété est confirmée par le Noble Coran. :

إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَن يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ وَالْعَاقِبَةُ لِلْمُتَّقِينَ ﴿١٢٨﴾

« La terre appartient à Dieu. Il en fait héritier qui Il veut parmi Ses serviteurs.

Et la fin (heureuse) sera aux pieux. » (VII, 128).

Etant Propriétaire de la Terre de par la Création elle-même, le Maître se réserve le « droit » d'en disposer selon Sa Volonté que personne n'est en mesure de contester. Cette Volonté elle nous est transmise par voie de la Révélation, donc par le truchement du Messager élu ayant pour mission intrinsèque de la communiquer à l'humanité.

Ainsi, le Messager annonce que : « Les gens sont les serviteurs de Dieu et la terre appartient à Dieu ; celui qui ressuscite une terre morte elle lui appartiendra »<sup>(9)</sup>.

Cette notion est appelée dans la jurisprudence islamique (*fiqh*) : *ihya'e el mawat* signifiant littéralement : La resuscitation de la terre morte.

La terre de l'Islam est considérée à l'origine propriété de la communauté (*la oumma*) et non pas de l'état. Les individus ont le droit de s'approprier « *el mawat* » (la terre inculte ou délaissée) par le truchement du travail.

Passant en revue les différentes écoles de la jurisprudence islamique, Jamil Akbar souligne que la terre n'a jamais fait l'objet d'une valeur commerciale pour l'état<sup>(10)</sup>. Autrement dit, ni l'état ni aucune autre institution gouvernementale n'a jamais procédé à vendre de la terre qui se trouve en revanche, appropriée par ceux qui la revivifient en la cultivant ou en pratiquant toute forme de viabilisation ou construction ou autre ouvrage de nature à servir un besoin licite. Il va sans dire que cette règle s'applique pour les terres qui n'ont pas fait preuve de **propriétaires légaux** ni celles faisant office de **servitudes**. Il est à noter que la terre appropriée après avoir été ressuscitée, recouvre son statut de terre morte si son propriétaire abandonne l'opération de revivification. En d'autres termes, l'accès à cette forme de

propriété foncière s'effectue par le travail, seul garant de sa pérennité.

Toute une armada de textes juridiques régissant l'applicabilité de ce principe d'appropriation foncière est établie par l'érudition islamique<sup>(11)</sup>. Il faudrait signaler par ailleurs, que cette forme d'accès à la propriété n'est guère l'unique moyen reconnu par la Charia. Néanmoins, les autres formes n'en sont que des conséquences. Après avoir certifié son appropriation par le travail, le propriétaire ainsi reconnu peut procéder à toutes les transactions légales, telles que : la vente, la donation etc. ou léguer ses biens à ses héritiers légitimes ou autres<sup>(12)</sup>.

Cet état de fait incite les gens à travailler sans aucune entrave liée au foncier, sachant que ce dernier représente l'obstacle primordial pour toute volonté de labeur. La catégorie la plus démunie se trouve ainsi dans une posture lui permettant de franchir le seuil de l'accès à la propriété foncière, seulement par le déploiement de ses efforts. Aussi tout investisseur serait certainement encouragé de se lancer dans des opérations où le coût du sol est nul, ce qui se répercute positivement sur la valeur du produit final qui sera ainsi à la portée de plus grandes franges de population. Les travaux d'Arnaud Bouteille (2008) ont mis en évidence le fait que les coûts de construction s'élevaient avec la densité urbaine, montrant que la véritable variable d'ajustement demeure le prix du foncier.

Le phénomène du monopole de la propriété foncière, dans cette optique, serait aboli, dans la mesure où, l'abondance des terres à défricher ne fait guère défaut, ouvrant ainsi les portes aux gens d'assouvir leur instinct d'être propriétaire, par le travail, la voie la moins controversée et reconnue par

quasiment tous les penseurs ayant traité ce sujet des plus épineux <sup>(13)</sup>.

La rareté est la toile de fond des analyses et des théories élaborées par les économistes. Elle est tantôt explicite et formalisée dans le discours et tantôt elle est posée en postulat <sup>(14)</sup>.

Tout ce qui est rare et disposant d'une valeur d'usage quelconque est approprié par la force ou le pouvoir d'achat <sup>(15)</sup>. La terre étant la pierre angulaire de tout processus économique, le système islamique l'exclue de la rareté et par cela même élimine son monopole, conjoncture on ne peut plus défavorable à toutes formes de spéculation.

Ce ne serait aucunement du domaine d'un optimisme excessif, de s'interroger sur la positivité de l'impact de l'application de ce principe sur la vie tant sociale qu'individuelle. Parmi les effets présagés bénéfiques nous pouvons avancer :

- La possibilité d'acquérir un terrain pour construire une demeure, à tout moment et sans embuche aucune, instaurerait un climat de confiance et épargnerait aux gens de s'enquérir sur l'avenir de leurs progénitures en succombant dans une véritable hantise. Ils se lancent dans la construction d'une série d'étages qui seraient dans la plupart des cas délaissés. En Algérie au moins, les extensions verticales vacantes au-dessus des habitations individuelles foisonnent. Aucune catégorie sociale n'a, au demeurant, échappée à cette règle, dans la mesure où, des niveaux construits à des stades de finitions divers sont constatés et dans des quartiers de rangs nuancés.

Les photographies prises par les auteurs et présentées ci-après, ne sont en fait qu'un petit échantillon des quartiers de la ville de Batna. Nous pouvons constater le phénomène précité tou-

chant un éventail de catégories sociales, allant des constructions complètement finies, aux murs de façades surélevés en attendant la réalisation de la structure et passant par toutes les étapes de finition des gros-œuvres ou des corps d'état secondaires.

On se trouve dans le droit de s'interroger sur l'ampleur de l'argent gelé ainsi dans des interminables constructions, certaines datant de plusieurs décennies et dans la plupart des cas elles ne seront pas utilisées par les enfants préférant de plus en plus fonder leurs foyers loin des parents. Si l'on se rend compte par la suite que cet état de fait se trouve pratiquement généralisé en Algérie, alors on devrait se demander sur ces sommes astronomiques, si elles étaient versées dans la vie économique du pays, quel aurait été leur effet bénéfique pour toute la nation, toujours en quête d'investissements notamment étrangers ?



**Figure 1** : Représentant deux habitations finies à 100% et où seul le premier étage est occupé



**Figure 2** : Seul le premier étage est occupé, les deux autres en cours et les façades à un stade très avancé de finition.



**Figure3** : Le premier étage occupé, le deuxième en chantier et la quatrième dalle en cours d'exécution. Notons le propriétaire en train de faire monter le corps creux.

**Quelques exemples illustrant l'afflux vers l'extension verticale rarement utilisée. Photos prises dans différents quartiers de la ville de Batna. (Source auteurs 10-07-2010).**

- La rareté du foncier due aux différents monopoles spéculatifs représente actuellement le principal obstacle devant l'émancipation des jeunes gens arrivant au marché du travail et aspirant à fonder des foyers. Les prix exorbitants des lots de terrain pour la construction des habitations ou des locaux de commerce et services ou encore les loyers démesu-

rés, sont hors de portée du pouvoir d'achat de l'écrasante majorité de la population. L'application de la notion de *ihya'e el mawat* ouvrira sans doute de grands horizons pour ceux ayant une volonté de peiner et par cela même le prix du foncier monopolisé sera inéluctablement en baisse, car c'est la rareté qui crée la cherté.

- Faillir dans l'accomplissement de soi est sans doute l'une des principales causes de la déroute. Entraînées par les flots des besoins de la vie contemporaine, notamment le logement, de larges franges des employés des administrations publiques cèdent à la tentation. Transparency international est très explicite dans son rapport annuel <sup>(16)</sup>.

### **En guise de conclusion**

En dépit du rôle de plus en plus important octroyé par les sciences humaines au phénomène des croyances et leurs impacts sur les modes de vie pratiqués, le collectif des chercheurs appréhende volontiers « les autres » croyances, alors qu'une prise de position est généralement évitée quand il s'agit des sociétés dites monothéistes. Une analyse se focalisant sur la foi ou la religion ne leur suscite qu'un certain inconfort intellectuel <sup>(17)</sup>. Cette idéologie séculariste de la culture occidentale qui est en fait aussi l'effet d'une « croyance » à l'instar des « autres », occulte à notre sens un grand champ de la recherche de la vérité. Victime du conflit intellectuel voire même parfois sanguinaire, qui a marqué la relation du clergé avec le mouvement de la Renaissance, la pensée occidentale s'est érigée en une position épistémologique proclamant le scientisme comme unique voie de la connaissance. Cet égocentrisme qui a tant aspiré à obnubiler toutes les autres formes de réflexion s'est longtemps réservé le droit de



généraliser son expérience produite dans une conjoncture historique particulière. Toutefois, ce leurre tend à se dissiper de plus en plus par des penseurs occidentaux remettant en cause la certitude absolutiste présumée de la pensée dite rationnelle<sup>(18)</sup>. Il est grand temps de se libérer du carcan intellectuel occidental et respirer d'autres airs dont l'humanité s'en est trouvée privée depuis plusieurs siècles. La dernière crise financière mondiale n'a-t-elle point ouvert le volet du système financier islamique ? La prolifération accrue des banques islamiques notamment dans les pays d'occident n'est-il pas un indicateur particulièrement révélateur d'une « révolution épistémologique » selon les termes de Thomas Kuhn ? C'est dans cet ordre d'idée que notre propos concernant la question foncière devrait être appréhendé.

N'est-il guère inique que ceux qui s'interposent entre les gens avides de déployer leurs efforts, et les puissances indestructibles du sol, se fassent payer pour le « travail de la nature » ? Serait-il

juste de prohiber à quelqu'un mourant de soif de se désaltérer à un fleuve qu'aucun être humain ne peut prétendre avoir créé, avant de lui faire payer le prix qui sera empoché par « le propriétaire du fleuve » ?

Les propriétaires coalisés, après s'être accaparés des terres, s'emparent de la législature pour décréter la prohibition de tout nouveau défrichement afin d'accroître leurs profits en instaurant un monopole spéculatif.

« C'est pour éviter l'anarchie » diraient-ils. On leur demanderait alors qu'« avant l'imposition de vos lois où se trouvait l'anarchie que vous évoquez comme argument pour légitimer votre monopole inique ? L'anarchie serait-elle ainsi considérée uniquement **après** que vous ayez assuré votre droit de propriétaires » ? Donnez la même opportunité que vous vous êtes réservée aux gens, cessez d'arroger leurs droits et tout le monde s'apercevra que l'anarchie que vous brandissez pourrait être une bien triste supercherie.

## NOTES REFERENTIELLES

1- Voir le Larousse, Mediadico et Le Littré

2- Guy Mercier, *Prémises d'une théorie de la propriété*, Cahiers de géographie du Québec, vol. 30, n° 81, 1986, p. 319-341.

3- Henri Lepage, *Pourquoi la propriété*, Editions Hachette, collection Pluriel, Paris, 1985.

4- Henri Lepage. Op.cit. p.p. 41-42.

5- Guy Mercier. Op.cit.

6- Il est à noter que cette conception n'est point universelle. Voir à titre d'exemple : Yoshida Katsumi, Une notion à la japonaise de la propriété foncière. In : Revue internationale 51 N°3. Juillet-septembre 1999. pp. 435-447 : « Il faudrait reconnaître que le Japon n'a jamais reconnu la notion de propriété comme un droit naturel. Parmi nous ne se trouvaient ni Locke, ni Sieyès, ni des physiocrates. Nous ne bénéficions pas non plus de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen de 1789 »

7- Guy Mercier. Op.cit.

8- Pierre-Joseph Proudhon, *Théorie de la propriété*, Éditions l'Harmattan, Montréal-Paris, 1997. Voir la page 116 de la version numérique de l'ouvrage disponible sur le lien : [http://www.uqac.ca/class/classiques/Proudhon/theorie\\_de\\_la\\_propriete/theorie\\_de\\_la\\_propriete.pdf](http://www.uqac.ca/class/classiques/Proudhon/theorie_de_la_propriete/theorie_de_la_propriete.pdf)

9- Hadith authentique rapporté par Termidhi 5/68 et Abou Dawoud 3/178

10-64-56. جميل عبد القادر اكبر، عمارة الارض في الاسلام، مؤسسة الرسالة، بيروت لبنان، 1998، ص.

11- جميل عبد القادر اكبر- op.cit.

12- Ibid. p.52

13- Voir à titre d'exemple Frédéric Bastiat : « Aussi longtemps que dans un pays il y a abondance de terre à défricher, le propriétaire foncier, qu'il cultive, afferme ou vende, ne jouit d'aucun privilège, d'aucun monopole, d'aucun avantage exceptionnel, et notamment il ne prélève aucune aubaine sur les libéralités gratuites de la nature. Comment en serait-il ainsi, les hommes étant supposés libres ? Est-ce que qui-

conque a des capitaux et des bras n'a pas le droit de choisir entre l'agriculture, la fabrique, le commerce, la pêche, la navigation, les arts ou les professions libérales ? » Harmonies Économiques, chap. IX. pp.15-16. Version numérique disponible au site : <http://bastiat.org/>

14- Michel LANGLOIS, Rareté, utilité et valeur : l'approche économique, in HERVE (D), LANGLOIS (M) eds. Pression sur les Ressources et Raretés. Forum HEA-LEA 10/6/97, Document ORSTOM-Montpellier n°6, pp. 69-81, Montpellier, 1997.

15- Lahouari ADDI, Rareté, rente et plus-value, in Les Temps Modernes, 440 (1983) 17 pages.

16- Voir le rapport de l'ONG transparency international du 09 juillet 2013, classant l'Algérie, avec un score déplorable de 3.4 sur 10, i.e. 105<sup>ème</sup> place sur 176 pays.

17- Suha Özkan, Foi, culture et architecture, in Architecture et comportement, Vol.11, n°3-4, Lausanne, Suisse, 1995, pp.187-192.

18- Voir les œuvres de Bachelard, Kuhn, Feyerabend, Hans Jonas, Edgar Morin, Le Moigne, Heisenberg, et autres.

## BIBLIOGRAPHIE

ADDI Lahouari, *Rareté, rente et plus-value*, in Les Temps Modernes, 440 (1983) 17 pages.

Bastiat Frédéric, *Harmonies Économiques*, Version numérique disponible au site : <http://bastiat.org/>

Bouteille Arnaud, « Les déterminants économiques de la densité parcellaire », Etudes Foncières, n° 135, septembre-octobre 2008, pp. 6-10.

Comby Joseph, *Reconnaître et sécuriser la propriété coutumière moderne*, in *Etudes foncières* n°128, juil. 2007

Comby Joseph, *Quelle pénurie foncière ?* In *Interco*, n°100, avril 2006

Comby Joseph, *L'impossible propriété absolue*, in "Un droit inviolable et sacré", ADEF, 1990

Gamal Moursi Badr, *La relance du droit islamique dans la jurisprudence algérienne depuis 1962*, In : Revue internationale de droit comparé. Vol. 22 N°1. Janvier-mars 1970. pp. 43-54.

Hénia Abdelhamid, *Les terres mortes de la Tunisie utile et les nouvelles stratégies foncières à l'époque moderne*, In : Revue du monde musulman et de la Méditerranée, N°79-80, 1996. Biens communs, patrimoines collectifs et gestion communautaire dans les sociétés musulmanes. pp. 127-142.

Katzumi Yoshida, *Une notion à la japonaise de la propriété foncière*. In : Revue internationale 51 N°3. Juillet-septembre 1999.

Langlois Michel, *Rareté, utilité et valeur : l'approche économique*, in HERVE (D), Langlois (M) eds. Pression sur les Ressources et Raretés. Forum HEA-LEA 10/6/97, Document ORSTOM-Montpellier n°6.

Lepage Henri, *Pourquoi la propriété*, Editions Hachette, collection Pluriel, Paris, 1985.

Mercier Guy, *Prémises d'une théorie de la propriété*, Cahiers de géographie du Québec, vol. 30, n° 81, 1986.

Natacha Aveline, *La bulle foncière au Japon*, éditions de l'ADEF, Paris, 1995, 242 p.

Özkan Suha, *Foi, culture et architecture*, in Architecture et comportement, Vol.11, 1995, n°3-4, pp.187-192.

Pelletier Philippe ; Bourdier Marc, *La question foncière au Japon. Repères*, In : Revue de géographie de Lyon. Vol. 64 n°3, 1989. Stratégies foncières et immobilières en milieu urbain. pp. 180-188

Proudhon Pierre-Joseph, *Théorie de la propriété*, Montréal-Paris : Éditions l'Harmattan, 1997.

جميل عبد القادر اكبر، عمارة الارض في الاسلام، مؤسسة الرسالة، بيروت، لبنان، 1998.

شهاب الدين احمد بن إدريس القرافي، الفروق. عالم الكتب، بيروت، لبنان، بلا تاريخ.

محمد الحاج الناصر، الإسلام وانتزاع الملك للمصلحة العامة، وزارة الأوقاف و الشؤون الإسلامية، المملكة المغربية، 199