

- (10) - Qadrî Pâshâ, 1928, mâddas 57-62, pp. 26-29.
- (11) - Cf. l'article récemment publié qui résume succinctement la situation du waqf ottoman: Deguilhem, 2000.
- (12) - Deguilhem, 1986, pp. 59, 63-64, 298-299; Hoexter, 1998, pp. 101, 106-107, 122, 137, 161.
- (13) - Shuval, 1996; Hoexter, 1998, pp. 101, 106-107, 122, 137, 161.
- (14) - Deguilhem, 1988.
- (15) - Deguilhem, 1986, pp. 206-217; *ibid*, pp. 71-83.
- (16) - Hoexter, 1998, pp. 105-107, 121-122.
- (17) - Qadrî pâsha 1928, mâddas, 331-346, pp. 145-149.
- (18) - Deguilhem, 1986, pp. 314-327; *ibid*, 1991, pp. 83-94.
- (19) - Qadrî pâsha 1928, mâddas, 346, pp. 149.
- (20) - Hoexter, 1984.
- (21) - A. Raymond, 1979; N. Sa'îdûni 1979; A.-K. Rafeq, 1980; J.-P. Pascual, 1983; R. Deguilhem, 1986; *ibid.*, 1988.
- (22) - Nomeir, 1998; Abdel Mu'ti Abdel Karim, 2001.
- (23) - Shuval, 1996; Hoexter, 1998.
- (24) - Barnes.

## Notes:

- (1) - Seulement des waqfs musulmans sont considérés dans la présente étude; les waqfs chrétiens et juifs existent aussi dans les régions de la Méditerranée mais ils sont gérés à plusieurs égards par d'autres instances que celles qui gèrent des waqfs musulmans, eux-mêmes sujets aux différentes règles suivant le madhhab concerné.
- (2) - Sur la relation d'hommes et de femmes par rapport à l'établissement, à la gestion et en tant que bénéficiaires des revenus waqfs: Fay, 1997; Doumani, 1998; Deguilhem, 2001 et sous presse.
- (3) - Mandaville, 1979; Cizakca, 1995; Bilici, 1994.
- (4) - Cohen et Lewis, 1978.
- (5) - Dans la présente contribution, à l'exception du mot "manqûlât", le pluriel des mots en arabe est indiqué par un simple rajout d'un "s".
- (6) - Dans la manière de Elias, 1991.
- (7) - Nacereddine Saidouni a bien montré ceci dans L'Algérois rural, 2001.
- (8) - Les conditions suivantes sont la norme pour qu'un individu constitue une fondation waqf à Damas au 19<sup>e</sup> siècle: le fondateur devrait être d'âge majeur (bâligh, c'est-à-dire, il a atteint au moins l'âge de la puberté), de statut libre (hurr), de bonne santé physique et mentale ('âqil), exempt de dettes importantes (hajr li-dayn); il doit désigner de façon extrêmement précise les biens qu'il constitue en waqf; il doit indiquer les administrateurs de son waqf et il doit nommer les bénéficiaires qui reçoivent des revenus de son waqf avec mention spécifique de leur part des revenus: Muhammad Amîn b. 'Abidîn, Radd al-mukhtâr 'alâ al-darr al-muhtâr, Bulaq, 1299/1881, pt. 3, p. 497; Mahmûd bek al-Nahhâs, Mûjaz fî ahkâm, Damas, 1929, pp. 9-12.
- (9) - Cette question est étudiée plus en détail dans Deguilhem, 1995b. Etablir une fondation avec des biens mîrî se traduit un waqf ghayr-sahîh (puisque le fond des propriétés ne revient pas au fondateur en pleine propriété).

(1990), pp. 27-46.

- Saidouni Nacereddine, L'Algérois rural à la fin de l'époque ottoman (1791-1830), Beyrouth, Dar al-Gharb al-Islami, 2001.

- Sa'idûnî, Nâsr al Dîn, al-Nizâm al-mâlî li-'l-Jazâ'ir fi 'l-fitra al-'uthmâniyya (1800-1830), Alger, 1979.

- Ibid., "Al-Waqf wa-'l-makânatuh fi 'l-hayât al-iqtisâdiyya wa-'l-ijtimâ'iyya wa-'l-thaqâfiyya fi 'l-Jazâ'ir fi awâkhir al-'ahd 'l-uthmâni wa-wa'il al-ihtilâl al-faransi", Dirâsât Târikhiyya, Damas, Université de Damas, juillet, 1981, pp. 56-76.

- Ibid., Dirâsât târikhiyya fi 'l-milkiyya wa-l-waqf wa-l-jabâya. Al Fitra al-hadîtha, Beyrouth, Dar al-Gharb al-Islamin, 2001.

- Singer Amy, "A note on Land and Identity: From Ze'amet to Waqf" in Roger Owen (ed.), New Perspectives on Property and Land in the Middle East, Cambridge (Mass.) Harvard University Press, 2000, pp. 161-173.

- Shuval Tal, "La pratique de la mu'awâda (échange de biens habûs contre propriété privée) à Alger au XVIII<sup>e</sup> siècle", Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée (REMMM) 79-80, 1996/1-2, pp. 55-72.

- Ibid., La ville d'Alger vers la fin du XVIII<sup>e</sup> siècle, Paris, CNRS, 1998.

à Alger à la fin de la domination turque: étude de deux documents d'"anâ", Bulletin of the School of Oriental and African Studies (BSOAS) 47, 1984, pp. 243-263.

- Ibid., Endowments, Rulers and Community. Waqf al-Haramayn in Ottoman Algiers, Leiden, Brill, 1998.

- Mandaville Jon, "Usurious Piety: The Cash Waqf Controversy in the Ottoman Empire", IJMES 10/3, 1979, pp. 289-308.

- Nomeir Akael, Exploitation des propriétés de la ville d'Alger au XVIII<sup>e</sup> siècle par rapport aux fondations religieuses des Villes Saintes d'Arabie, mémoire de DEA, Université de Provence, octobre 1998.

- Pascual Jean-Paul, Damas à la fin du XVI<sup>e</sup> siècle d'après trois actes de waqf ottomans, Damas, IFEAD, 1983.

- Qadri Pâshâ, Muhammad, Qânûn al-'adl wa 'l-Insâf li-l-qadâ' 'alâ mushkilât al-awqâf; Le Caire, Maktabat al-Ahrâm, 1347/1928.

- Râfiq, 'Abd al-Karîm, "Ghazza. Dirâsa 'imrâniyya wa-ijtimâ'iyya wa iqtisâdiyya min khilâl al-wathâ'iq al-shar'iyya (1273-1277/1857-1861)", Amman 1980, repr. in 'Abd al-Karîm Râfiq, Buhûth fî târikh al-iqtisâdî wa-l-ijtimâ'î li -bilâd al-Shâm fi 'l-'asr al-hadith, Damas, 1985, pp. 1-95.

- Raymond André, "Les grands waqfs et l'organisation de l'espace urbain à Alep et au Caire à l'époque ottomane (XVI<sup>e</sup>-XVII<sup>e</sup> siècles)", Bulletin d'Etudes Orientales (BEO) XXXI, 1979, pp. 113-128.

- Reilly James, "Rural Waqfs of Ottoman Damascus: Rights of Ownership, Possession, and Tenancy", Acta Orientalia 51

Damascus" in Amira Sonbol (éd.), *A History of Her Own. Arab Women and the Deconstruction of Patriarchy*, Syracuse, Syracuse University Press (sous presse); publié également in *Revue Dirassat Insania, Faculté des Sciences humaines*, 1, 2001, pp. 3-19 (Partie en langues !Université d'Alger, n étrangères).

- Doumani Beshara, "Endowing Family: Waqf, Property Devolution, and Gender in Greater Syria, 1800 to 1860", *Comparative studies in Society and History* 40/1, janvier 1998, pp. 3-41.

- Elias Norbert, *La Société des individus*, Paris, Fayard, 1991.

- Fay Mary Ann, "Women and Waqf: Toward A Reconsideration of Women's Place in the Mamluk's Household", *International Journal of Middle East Studies (IJMES)* 29, 1997, pp. 33-51.

- Garcin, Jean-Claude, "Le waqf est-il la transmission d'un patrimoine?" in J. Beaucamp and G. Dagron (éd.), *La transmission du patrimoine. Byzance et l'aire méditerranéenne. Travaux et mémoires du Centre de Recherche d'Histoire et Civilisation de Byance*, Paris, 1998, pp. 101-109.

- Hénia Abdelhamid, "Pratique habous, mobilité sociale et conjoncture à Tunis à l'époque moderne (XVIIIè-XIXè siècles)" in Deguilhem, 1995, pp. 71-100.

- Ibid., *Propriété et stratégies sociales à Tunis (XVIè-XIXè siècles)*, Tunis, Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis, 1999.

- Hoexter Miriam, "Le contrat de quasi-aliénation des awqâf

(XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles), Istanbul, IFEA, 1994, pp. 51-59.

- Cizakca Murat, "Cash Waqfs of Bursa, 1555-1823", *Journal of the Economic and Social History of the Orient (JESHO)* 38/3, août 1995, pp. 247-61.

- Cohen Amnon et Bernard Lewis, *Population and Revenue in the Towns of Palestine in the 16th Century*, Princeton, Princeton University Press, 1978.

- Deguilhem Randi, *History of Waqf and Case Studies from Damascus in Late Ottoman and French Mandatory Times*, thèse de doctorat, New York University, 1986.

- Ibid., "The loan of mursad on waqf properties" in Farhad Kazemi et Robert McChesney (éd.), *A Way Prepared. Essays on Islamic Culture in Honor of R. Bayly Winder*, New York, New York University Press, 1988, pp. 68-79.

- Ibid., "Waqf documents: a multi-purpose historical source -the case of 19th century Damascus" in Daniel Panzac (éd.), *Les villes dans l'Empire ottoman. Activités et sociétés*, Paris, CNRS, 1991, pp. 67-95, 191-203.

- Ibid. (éd.), *Le waqf dans l'espace islamique. Outil de pouvoir socio-politique*, Damas, Institut Français d'Etudes Arabes de Damas, 1995a.

- Ibid., "Naissance et mort du waqf damascain de Hafïa Hânûm al-Mûrahî (1880-1951)" in Deguilhem, 1995b, pp. 203-225.

- Ibid., "Wakf in the Ottoman Empire till 1914", *Encyclopaedia of Islam*, 2000, fascicule 179-180, pp. 87-92.

- Ibid., "Consciousness of Self. The Muslim Woman as Creator and Manager of Waqf Foundations in Late Ottoman

décennie de travail (tenant compte des coupures) auprès des archives de Damas pour ce qui concerne la documentation de waqf, notamment pour des provinces syriennes, que je mène ces recherches dans le cadre du programme international, "le rôle des fondations pieuses dans l'Algérois (17<sup>e</sup>-19<sup>e</sup> siècles): facteur socio-économique, culturel et spirituel" dans le but de comprendre, d'une part, les usages en matière d'échanges des biens fonciers possédés par des waqfs, aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles à Damas et à Alger, et d'autre part, des locations à long-terme effectuées sur les biens waqfs qui menaient fréquemment à une dépossession des biens de leurs waqfs vers des particuliers. Les résultats de cette recherche paraîtront dans la publication finale du programme.

### **Bibliographie sélective**

- Abdel Mu'ti Issa Abdel-Karim, Musa, Processus de transformation des fondations pieuses (waqf) vers la propriété privée à Jérusalem à la fin de l'Empire ottoman (1858-1917): présentation critique des sources locales, mémoires de DEA, U. de Provence, octobre 2001.
- 'Afifi, Muhammad, al-awqâf wa-l-hayât al-iqtisâdiyya fî Misr fî l-asr al-'utmânî, Le Caire, 1991.
- Barnes John Robert, An Introduction to Religious Foundations in the Ottoman Empire, Brill. Leiden, 1986.
- Bilici Faruk, "Les waqfs monétaires à la fin de l'Empire ottoman et au début de l'époque républicaine en Turquie: des caisses de solidarité vers un système bancaire moderne" in Faruk Bilici, Le waqf dans le monde musulman contemporain

## **Conclusion: homogénéité et divergence**

Voici, sommairement, l'orientation des réflexions autour desquelles se construit cette recherche en cours qui oeuvre à montrer la diversité et l'homogénéité d'opérations relatives aux moyens mobilisés par des administrateurs des fondations pour louer des biens appartenant aux waqfs à Damas et à Alger, qu'il s'agisse des waqfs publics (khayrî, 'âmm), privés (dhurrî, ahlî, khâss) ou sultaniens(4) du fait que les contrats de location se faisaient de la même manière, indépendamment du type de waqf (en sachant aussi, bien entendu, que des waqfs privés deviennent, au terme, des waqfs publics). La question pertinente à notre interrogation est celle-ci: quelles sont les spécificités liées aux conjonctures économiques et politiques sur place qui exercent une influence sur la mobilité au marché des biens immobiliers et fonciers possédés par les fondations? Quelles sont les spécificités liées au fait que le madhhab en vigueur dans l'Algérois du 18<sup>e</sup> et du 19<sup>e</sup> siècle est mâlikî, puis hanafî du fait que les Turcs sont arrivés et se sont installés avec ce madhhab qui était plus souple quant aux opérations des waqfs, et était utilisé dès lors par les Algérois de souche dans leur opérations relatives aux fondations, alors que, pour Damas et ses environs, la population utilisait plusieurs madhhabs à la fois dans leurs activités liées au waqf, à savoir majoritairement le madhhab shâfî mais aussi hanbalî et hanafî (cè dernier principalement pour certifier un acte auprès du madhhab "officiel" de l'Empire). Enfin, les documents de Damas montrent tout de même que le madhhab mâlikî fut aussi utilisé, quoique peu, par la population habitant la région de Damas. Il est, effectivement intéressant qu'au terme de plus d'une

ottoman à des milliers de kilomètres l'une de l'autre, mais, en outre, il s'agit d'une situation où les madhhabs principaux en vigueur ne sont pas les mêmes. A Damas, nous l'avions dit, la majorité de la population inscrivait leurs documents auprès des madhhabs shâfi'i ou hanbali (certifié ensuite avec un représentant du madhhab officiel de l'Empire, le hanafi) alors que la madhhab mâlikî était largement utilisé par la population dans l'Algérois bien qu'un nombre important des transactions des fondations étaient tout de même enregistrées avec le madhhab hanafi à Alger car ce madhhab était plus souple à l'égard des opérations des waqfs. Les ahkâm al-awqâf reflètent cette situation.

Cette mobilité des biens waqfs qui transitaient par des contrats de location à long-terme, nous la savions depuis les premières recherches entreprises(21), il y a plus d'une vingtaine d'années, sur la documentation relative aux waqfs ottomans préservée aujourd'hui dans des centres d'archives des anciennes provinces de l'Empire ottoman et aussi dans d'autres lieux tels le Centre d'Archives d'Outre-mer d'Aix-en-Provence jusqu'aux travaux les plus récents(22) sur ce sujet. Les documents témoignent clairement de cette activité régulière et fréquente. Cette activité d'échange est d'autant plus vraie pour des propriétés waqf, immobilières et agricoles, qui sont situées dans des villes fortement urbanisées -ce qui est le cas d'Alger et de Damas intra-muros au 18<sup>e</sup> et au 19<sup>e</sup> siècle- pour la simple raison du nombre élevé des propriétés tenues par des fondations par rapport à l'ensemble des biens occupant la surface bâtie ou utilisée à des fins agricoles dans la ville(23). Des recherches montrent qu'une telle situation exige, par les lois de marché, que les biens waqfs soient partie prenante du parc foncier actif.

groupements des contrats de location à long-terme sur des biens immobiliers mais aussi fonciers situés au Machreq, à savoir à Damas, et au Maghreb, c'est-à-dire à Alger.

### *Jumelage des contrats*

Adoptant une optique comparative afin de pouvoir étudier le fond du sujet, la recherche focalise le regard sur une analyse du contrat de kadak wa-khulû pour les biens commerciaux possédés par des waqfs à Damas et pour des propriétés commerciales appartenant aux fondations dans la ville d'Alger et dans ses alentours, l'étude se concentre sur le contrat de jalsa. Pour ce faire, je m'appuierai sur le dépouillement de plusieurs dizaines de documents (hujjas) de kadak wa-khulû provenant des tribunaux ottomans de Damas, un travail déjà accompli, mais aussi sur les recherches publiées au sujet du contrat de jalsa pour l'Algérois (cf. les travaux de M. Hoexter, de N. Saidouni, de T. Shuval).

D'autre part, pour les contrats à long-terme réalisés sur des propriétés foncières situées à Damas et à Alger, la recherche focalise aussi le regard sur un jumelage des contrats, celui de musâqâh et de mashshad al-masaka pour la région de Damas et le contrat de 'anâ' pour l'Algérois. Les mêmes bases de documentation, à savoir les mêmes corpus que ceux exploités pour l'analyse des contrats de kadak wa-khulû- jalsa sont également utilisées pour cette partie de l'étude.

Enfin, dans les deux cas, les ahkâm al-awqâf seront étudiés à l'égard de ces contrats locaux à Damas et à Alger car il s'agit non seulement d'un choix de deux régions situées dans l'Empire

autrement restés en friche ou, en tout cas, peu viables pour la fondation. Hormis le fait que ce contrat, comme d'autres, permet une revivification des terres, il est aussi un moyen pour ainsi dire de placer et de faire circuler des biens waqfs sur le marché de location à long-terme, voire sur le marché de vente et d'achat.

### **Suite de la démarche de l'étude en cours: corpus de documentation**

En dépit des spécificités qui constituaient des réponses directes aux exigences locales du marché et suite aux besoins réels des administrateurs qui travaillaient pour les waqfs, des situations similaires se présentaient en matière de gestion des biens immobiliers et fonciers appartenant aux fondations. La loi, à bien des égards, générerait, elle aussi, des réponses aux changements qui ont eu lieu dans la gérance quotidienne des fondations comme en témoignent les ahkâm al-awqâf, des recueils des décisions prises par des juristes concernant des détails relatifs à la création et au fonctionnement des fondations.

Face à une telle complexité pour ce qui concerne l'administration des waqfs dont quelques éléments sont signalés ici parmi bien d'autres, une complexité qui est tout à fait attendue vue l'importante étendue des biens appartenant aux fondations situés notamment dans des villes et dans les alentours près d'agglomérations de toute taille, cette recherche ne prétend à aucune exhaustivité sur le sujet. Or, elle entreprend, tout de même, un travail approfondi relatif à deux

mais sans égard à la question de l'irrigation du bien. Pour aller plus loin, dans la mesure où le contrat de *mushshad al-masaka* accordait des droits de pleine propriété aux locataires, certains juristes considéraient pleinement ce contrat comme une forme de *hikr*, à savoir une situation où le locataire devient propriétaire du bien qu'il loue(19).

Quant à la question d'analyser la mobilité et la circulation sur le marché des biens fonciers appartenant aux *waqfs*, et de ce fait, un changement de possession vis-à-vis de ces biens, il faudrait signaler le cas fréquent où des détenteurs des contrats mentionnés ci-dessus cèdent, à leur tour, des droits d'exploitation au tiers -avec des droits d'usage de la propriété à long-terme. Ceci se passe notamment dans le cadre du contrat de *musâqâh* et de *mashshad al-masaka*, créant ainsi une situation de sous-locataires avec des droits correspondants.

Voilà une esquisse de la situation pour Damas. Celle d'Alger et de ses environs à la même époque y ressemble fortement pour ce qui est des contrats de location à long-terme sur des biens fonciers appartenant aux fondations qui amènent, pour des locataires, à l'acquisition des droits de possession à l'égard de ces propriétés. Il s'agit, plus particulièrement, du contrat de '*anâ qui*, d'après des recherches(20), et malgré des différences dans les détails, est celui qui approche le plus les contrats de *musâqâh* et de *mashshad al-masaka* de Damas.

Pour dire l'essentiel relatif au thème de cette recherche, ces contrats de location à long-terme effectués sur des biens immobiliers et fonciers, possédés par les fondations à Damas ou à Alger, représentaient, dans le fond, des moyens de faire cultiver des terrains appartenant aux *waqfs* qui seraient

### *Terrains cultivés*

Des contrats de nature analogue étaient aussi répandus pour des biens fonciers cultivés (hâkûra, janayna, bustân, etc.) qui appartenaient aux fondations dont certains (tel le contrat de musâqâh) étaient spécifiques aux terrains irrigués. De cette façon, les contrats de musâqâh, de mughârasa, de mashshad al-masaka, de muzâra'a, de 'anâ' et d'autres accordaient, eux aussi, au locataire des droits à long-terme, à perpétué ou à la pleine propriété à l'égard notamment des plantations situées sur des biens fonciers possédés par les fondations. Pour parler d'un exemple d'un de ces contrats provenant de la documentation concernant des biens fonciers possédés par des waqfs à Damas et dans ses proches alentours du 17<sup>e</sup> au 19<sup>e</sup> siècle, la transaction de musâqâh en dit long(18). Il s'agissait un contrat de location effectué entre un administrateur d'un waqf et un particulier (le musâqî) qui louait un bien foncier possédé par une fondation. Pour ce contrat, il s'agit d'habitude d'un verger (un bustân), en tout cas, le bien en question était toujours un terrain irrigué, comme l'indique le nom du contrat. Le locataire chargé de veiller sur le bon état et la rentabilité des arbres et d'autres plantations établies sur ce terrain recevait 99% de la valeur de la récolte. D'après les documents, le waqf -qui reste propriétaire de nom du bien en question- ne recevait qu'un pour cent de la valeur de la récolte mais, bien entendu, le contrat de musâqâh stipulait que le locataire devait verser un paiement annuel au waqf, quoique souvent d'un montant insignifiant.

De façon semblable, le contrat de mashshad al-masaka cédait également des droits de possession à long-terme au locataire à propos des plantations situées sur un terrain en waqf,

frais de réparation sur une partie d'un bien lui appartenant, se réalisent ensuite par la possession du prêteur d'une hypothèque à l'égard de la propriété en question. Toujours est-il que ce contrat était utilisé par des administrateurs des waqfs mais aussi par des particuliers extérieurs au waqf pour détacher un bien de sa fondation(14). Continuant avec des exemples en provenance de Damas de la même époque, le contrat de kadak wa-khulû accordait le droit au locataire d'exercer un métier spécifique dans un lieu de nature commerciale (d'habitude du genre dukkân, hanût, masbagha, etc.). Les documents de Damas montrent que ces droits s'étalaient fréquemment sur plus d'une génération, faisant de ce contrat une sorte de propriété privée qui passait d'un locataire à ses héritiers(15). Quant à Alger, selon des recherches récentes, le contrat de jalsa fonctionnait d'une manière similaire également à propos des biens commerciaux appartenant aux fondations situées dans la ville d'Alger au 18<sup>e</sup> et au début du 19<sup>e</sup> siècle, c'est-à-dire avec une cession au locataire des droits à long-terme, voire à perpétuité(16).

Enfin, certains contrats comme le hokr(17) donnaient carrément le droit au locataire de posséder, en pleine propriété, des ajouts qu'il a effectués aux bâtiments ou à d'autres biens immobiliers en waqf; il s'agit, bien entendu, des ajouts dont le locataire avait assumé la charge de construction. De même, ce contrat accordait des droits entiers de possession à l'égard des nouvelles constructions que le locataire avait fait bâtir, à ses frais, sur un terrain en waqf. Le terrain, dans tous les cas, tout comme le bien immobilier dans l'exemple précédent, demeurait la propriété du waqf.

vicissitudes du marché. Mais, en réalité, la durée de tels contrats pouvait atteindre une cinquantaine ou une soixantaine d'années, à savoir jusqu'à 99 ans, une durée accompagnée souvent d'aucune ou de peu de modification en matière de prix de location du bien. Ce phénomène voudrait dire que ces contrats passaient effectivement sur deux ou même trois générations, mettant ainsi le contrat -et ses droits sur une propriété en waqf-, parmi les avoirs d'un locataire.

Ces contrats de location à long-terme et l'octroi des droits à long-terme sur des avoirs en waqf étaient d'usage auprès des propriétés immobilières mais aussi des biens fonciers appartenant aux fondations.

### *Le bâti*

Pour ce qui est des propriétés bâties, (dukkân, bayt, dâr, hammâm, qahwa, maghzan, etc.) appartenant aux waqfs, des contrats de hîkr, d'ijâra tawîla, d'ijâratayn, d'inzâl, de jalsa, de kadak (gedek) wa-khulû, de mursad et d'autres, donnaient des droits à long-terme aux locataires du bien concerné à l'égard de certains éléments de l'usufruit (tassaruf) provenant de la propriété en location ainsi que le droit d'habiter ou d'utiliser la propriété pour en tirer des revenus dont une part, tout de même, revenait au waqf.

A titre d'exemple, selon des travaux réalisés dans les archives ottomanes de Damas du 18<sup>e</sup> et du 19<sup>e</sup> siècle, le contrat de mursad accordait d'importants droits à long-terme sur les revenus générés par un bien immobilier en waqf détenu par ce contrat. Pour résumer les détails du contrat de mursad qui, en fait, se divise en plusieurs genres, pour financer, en principe, les

## **Circulation des biens waqf sur le marché immobilier et foncier: à quel point, comment?**

Il est devenu presque banal d'insister sur le fait que les biens waqfs dans l'Empire ottoman du 18<sup>e</sup> et du 19<sup>e</sup> siècle n'ont pas été des propriétés figées mais, au contraire, un bon nombre de ces biens faisait l'objet de transactions qui rendaient possible la circulation de ces biens sur le marché immobilier et foncier(11). Certaines de ses transactions modifiaient le statut même des propriétés appartenant aux waqfs. Ainsi, d'après plusieurs formules qui permettaient les échanges des biens, des propriétés possédées par des fondations sortaient de leur statut de "bien waqf" pour devenir (ou redevenir) milk (propriété privée) alors que d'autres propriétés devenaient waqf à leur place. Pour ce faire, et en rendant compte des variantes en vigueur selon les coutumes d'un endroit donné mais également du madhhab auprès duquel les intéressés ont fait enregistrer leurs contrats, des administrateurs des fondations utilisaient couramment des contrats d'échanges, notamment des contrats d'istibdâl(12) et de mu'âwada(13).

Quant à l'obtention des droits d'usage sur des biens en waqf, voire de droits de possession, différentes possibilités existaient pour que des propriétés appartenant aux waqfs rentrent dans les avoires d'un locataire dont les droits sur la propriété en question -qui gardait toutefois son statut de bien waqf (i.e., l'asl restait waqf)-, passaient à la génération suivante. Ce passage des droits relatifs aux biens détenus en waqf s'est réalisé par le biais des contrats de location à long-terme dont la durée, en principe, fut calculée sur des multiples de trois ans afin de pouvoir réévaluer la valeur de la location de la propriété suivant les dictées et les

détermine, dans la charte de fondation de son waqf, les administrateurs qui vont gérer sa fondation. Or, de même que pour les circonstances où il est question de la légitimité de la nature des biens qui peuvent être établis en waqf dont l'objectif est de générer des revenus pour une fondation, et qui diffère d'un madhhab à un autre, la gamme des choix diffère d'un endroit à un autre, d'un madhhab à un autre, pour ce qui concerne la légitimité en matière de nomination des administrateurs des fondations ainsi que pour des bénéficiaires. Sans rentrer dans les détails, car le but de cette esquisse de l'étude en cours focalise sur d'autres thèmes, soulignons seulement le fait que, dans certains cas, le fondateur ne pourrait pas se nommer lui-même en tant que premier administrateur de son propre waqf ni en tant que premier bénéficiaire de celui-ci. Or, dans d'autres cas, ceci est tout à fait possible.

Voici, très brièvement, plusieurs éléments qui montrent la substance de diversité qui se manifeste auprès des opérations de waqf. Ces éléments montrent clairement que, malgré une homogénéité dans la structure globale des waqfs, à savoir un individu établit une fondation avec des propriétés qui génèrent des revenus pour des bénéficiaires de son choix dont l'ensemble est géré par des administrateurs nommés par le fondateur, il y a eu d'importantes différences dans les opérations fonctionnelles car elles se sont, tout simplement, adaptées aux besoins et aux exigences économiques, sociales, logistiques et matérielles d'endroits très variés dans le monde musulman et auprès des communautés non musulmanes habitant l'espace méditerranéen au sens large du terme.

détenir des droits de pleine possession à l'égard des biens qu'il établit en waqf en tant que fonds générateurs des revenus pour la fondation. Or, sans rentrer dans les détails -car la présente recherche analyse les moyens employés pour rendre rentables les propriétés possédées par des waqfs et, comme corollaire, l'étendue de la circulation de ces propriétés sur le marché-, signalons seulement que des fondateurs de waqf à Damas constituaient fréquemment, lors du 19<sup>e</sup> siècle, des fondations avec des propriétés mîrîs, c'est-à-dire avec des biens dont le fond (asl) appartenait à l'état et non au fondateur comme est la situation avec des biens milk. C'était le cas pour une fondation établie en 1880 auprès du madhhab hanbalî (l'acte est ensuite certifié, comme fut la coutume à Damas à cette époque, par le juge hanafî, représentant du madhhab officiel de l'Empire ottoman) où une dame de l'aristocratie ottomane fonda un waqf avec des boutiques (dukkâns) situées au centre-ville de Damas qu'elle possédait moyennant un contrat d'un sanad al-tâbû, chose qui signifie que la propriété en question était mîrî, à l'époque(9). Par ailleurs, il y a aussi divergence concernant l'utilisation des biens non immobiliers pour établir le fond d'un waqf (y compris les biens non agricoles), à savoir les manqûlât (livres, équipement et fourniture de médecine, animaux, armes, etc.). Alors que le madhhab hanafî n'autorisait pas l'usage des objets à cette fin, le madhhab mâliki le permettait(10).

Quant aux deuxième et troisième catégories que je me suis fixées pour encadrer le fil de la réflexion autour des éléments qui entraînent ou entravent une homogénéité dans les opérations liées à la gestion des waqfs et, par extension, à propos des opérations quotidiennes des différents waqfs, un fondateur

la gérance juridique, légale et administrative des waqfs(8).

Ainsi, chaque fondateur du waqf:

- détermine les propriétés (lui appartenant, en principe) qu'il cède à sa fondation et qui vont désormais produire et fournir des revenus au rythme régulier (d'habitude à titre annuel) et permanent (en théorie) au waqf qu'il établit;
- ce même individu détermine les administrateurs qui vont gérer sa fondation (parfois, le fondateur indique, dans la charte de fondation du waqf, des contrats de locations ou d'échange que les administrateurs ne peuvent pas utiliser dans le déroulement de l'exploitation des biens appartenant à sa fondation);
- ce même individu détermine le ou les bénéficiaires, actuels et futurs, qui vont recevoir une part des revenus générés par les propriétés qui constituent les avoirs de sa fondation.

Or, malgré cette apparence d'homogénéité, d'importantes divergences existent à l'intérieur de chacun de ces trois domaines, notamment à l'égard des us et des coutumes en vigueur dans le lieu de l'établissement d'un waqf mais aussi par rapport aux endroits où se déroulent les activités économiques et commerciales liées aux propriétés possédées par le waqf en question et qui se situent souvent loin du lieu de la fondation d'un waqf.

Pour ce qui est du premier domaine mentionné ci-dessus, voici un exemple qui montre des éléments de divergence à ce propos. Le constituant d'un waqf devrait, en principe, établir sa fondation en utilisant des biens qui lui appartiennent en pleine propriété (milk). Autrement dit, un fondateur d'un waqf doit

l'avions indiquée, est de produire des revenus pour ce waqf. Ces revenus sont destinés, en premier lieu, à l'entretien et aux réparations des propriétés appartenant à la fondation mais aussi au fonctionnement quotidien du waqf (tel le versement des salaires aux personnes travaillant pour la fondation en tant qu'administrateurs ou dans les établissements qui dépendent du waqf tel le personnel des mosquées, des madrasas(5), d'autres centres, etc.) et à la distribution des revenus aux bénéficiaires préalablement sélectionnés par le fondateur du waqf.

Chaque waqf se ressemble de par ces trois domaines. Un individu crée ainsi sa fondation selon les spécificités qu'il précise lui-même. Or, ces spécificités sont conditionnées en fonction de l'environnement social, religieux, politique et économique qui relèvent du milieu de chaque fondateur du waqf(6). De plus, les spécificités de chaque fondation rentrent dans le cadre général des paramètres qui gouvernent l'institution de waqf et qui diffèrent selon le madhhab auprès duquel le fondateur constitue son waqf mais également et surtout à propos des coutumes locales ('urf) en vigueur dans la région où est créé le waqf et où se déroulent les différentes opérations fonctionnelles de la fondation (usages concernant, par exemple, le changement d'administrateurs des waqfs, détails à propos de la durée et des conditions des contrats de location ou d'échange des biens en waqf, etc.)(7). Les coutumes et les besoins des situations locales, de pair avec une élasticité dans l'interprétation du fiqh à l'égard du waqf selon tel ou tel madhhab et selon les exigences économiques, sociales ou politiques d'époques et de lieux différents, permettaient une flexibilité dans l'évolution des opérations quotidiennes et dans

biens waqfs, que ce soit par le biais des contrats de location à long-terme pour des propriétés possédées par les waqfs ou par l'échange de celles-ci. Ces détails s'articulent ainsi largement en fonction des besoins fluctuants des marchés locaux auxquels répondent les administrateurs des fondations, chargés, comme ils le sont, de la responsabilité de rendre rentables les biens appartenant aux waqfs.

Quant à l'homogénéité pour ce qu'il est de la matière de waqf, elle réside dans le fait qu'un individu intervient dans trois domaines relatifs à la fondation qu'il établit. Autrement dit, chaque fondation est créée par un individu -homme ou femme sans distinction-(2), qui constitue un waqf en spécifiant des propriétés (ou une partie de celles-ci) bâties, agricoles ou autre (comme une somme d'argent -pratique couramment utilisée en Anatolie et au Mashreq à l'époque ottomane(3)-, une partie de la jizya comme était le cas pour le waqf de la Mosquée al-Aqsâ à Jérusalem et pour la fondation pieuse d'Hébron au 16<sup>e</sup> siècle(4) ) qu'il cède à la fondation qu'il est en train d'établir: ces biens cédés deviennent ensuite propriété inaliénable de la fondation (sauf dans certains cas auprès du madhhab maliki). L'exploitation de ces propriétés possédées désormais par la fondation génère alors des revenus spécifiquement pour ce waqf-là. Dans la charte (waqfiyya, kitâb al-waqf) qui crée le waqf, le constituant (wâqif/wâqifa) de la fondation détermine le choix des administrateurs (nâzir qui supervise la gestion, mutawallî, muhâsib, etc.) qui doivent veiller sur le bon état des propriétés que le fondateur avait auparavant cédé au waqf ainsi que, éventuellement, sur d'autres biens rajoutés au fur et à mesure aux avoirs de cette fondation dont la raison d'être, nous

**○ Circulation des biens waqf sur le marché  
immobilier et foncier: à quel point?**

**Etude comparative de Damas et d'Alger au 18<sup>e</sup> et  
au 19<sup>e</sup> siècle**

**Randi DEGUILEHM**

**Homogénéité et divergence en matière de waqf**

Malgré une homogénéité dans l'organisation infrastructurelle de tel ou tel waqf, il n'en reste pas moins que d'importantes divergences demeurent dans le fonctionnement opérationnel des fondations pieuses dans la Méditerranée moderne(1). Il sera question, dans la présente contribution, de considérer certaines de ces divergences, en particulier, celles qui relèvent du domaine de la circulation des propriétés immobilières et agricoles appartenant aux waqfs à Damas et à Alger au 18<sup>e</sup> et au 19<sup>e</sup> siècle. Ces divergences émergent notamment pour ce qui concerne la gestion de ces biens qui dépend des règles coutumières mais aussi du fiqh relatif à tel ou tel madhhab qui, ensemble, déterminent les détails des contrats de circulation des

rapport à l'ensemble des biens occupant la surface bâtie ou utilisée à des fins agricoles dans la ville. Une telle situation exige, par les lois de marché, que les biens waqfs soient partie prenante du parc foncier actif.

La présente communication examine cette question de mobilité/immobilité commerciale des biens waqfs du point de vue des deux contrats de bail, celui de 'anâ' pratiqué dans l'Algérois et celui de mursad, contrat de bail courant à Damas à cette époque; les deux se ressemblent à plusieurs égards. Tous les deux permettaient une certaine mobilité, non dans le sens de vente/achat des biens, comme pour la mu'âwada et l'istibdâl, mais plutôt pour permettre aux particuliers d'acquérir un droit de propriété privée sur une partie d'un bien en waqf (i.e. réparation d'un toit, d'un mur, d'un bâtiment dans son ensemble). Le responsable de cette réparation possède ensuite des droits de propriété (qui rentrent dans son héritage et qui peuvent être vendus) sur la partie réparée du bien contre un paiement (souvent dérisoire) versé au waqf. Les deux contrats de 'anâ' et de mursad donnaient ce droit de possession mais aussi l'obligation d'entretenir ensuite le bien - avec des différences pour chaque contrat.

Afin de réaliser cette étude, je m'appuierai sur une dizaine des hujaj concernant les mursads des waqfs inscrits auprès des différents tribunaux de Damas à l'époque concernée (une première étude est publiée par R. Deguilhem, 1988) en les comparant aux modalités de 'anâ' décrites dans les documents étudiés pour Alger au 18<sup>e</sup> et au 19<sup>e</sup> siècle par N. Saidouni, M. Hoexter et T. Shuval. Les pratiques mentionnées dans les documents seront aussi analysées par rapport aux normes (elles-mêmes toutefois dérivées des pratiques) détaillées dans les livres appropriés de fiqh.

**Circulation des biens waqf sur le marché  
immobilier et foncier: à quel point?  
Etude comparative de Damas et d'Alger au  
18<sup>e</sup> et au 19<sup>e</sup> siècle**

**Randi DEGUILHEM**

Il est devenu presque banal d'insister sur le fait que les biens waqfs dans l'Empire ottoman du 18<sup>e</sup> et du 19<sup>e</sup> siècle n'ont pas été des propriétés figées mais, au contraire, un bon nombre d'entre eux étaient l'objet, selon plusieurs formules (istibdâl, mu'âwada), d'échanges commerciaux où des propriétés appartenant aux fondateurs sortaient de leur statut de "bien waqfé pour redevenir (ou devenir) milk alors que d'autres biens devenaient waqf à leur place. Ceci, nous le savions depuis les premières recherches entreprises (A. Raymond, N. Saidouni, A.-K. Rafeq), il y a une trentaine d'années, auprès des documents des waqfs (les hujaj) situés dans des centres d'archives des anciennes provinces de l'Empire ottoman mais aussi dans d'autres lieux (eg. aux Archives d'Outre-mer d'Aix-en-Provence). Ces documents témoignent clairement d'une activité régulière et fréquente à ce propos.

Cette activité d'échange est d'autant plus vrai pour des propriétés waqf, immobilières et agricoles, qui sont situées dans des villes fortement urbanisées -ce qui est le cas d'Alger et de Damas intra-muros au 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècle- comme le montre le nombre élevé des propriétés tenues par des fondations par

حركية الملكية الموقوفة بعيدا عن مبدأ الشراء والبيع كما هو الحال في المعاوضة والاستبدال، الأمر الذي يسمح للخوادم بالحصول على إمكانية حيازة حق ملكية خاصة على جزء من الوقف، مقابل الإصلاحات المتوجبة عليهم، وإن كانت هذه الإصلاحات في بعض الأحيان مجرد إجراء شكلي يتوجب القيام به من قبيل إصلاح سقف أو حائط أو بناية في مجملها.

إن المسؤول عن ترميم الأوقاف يملك تبعا لذلك حقوق ملكية (تدخل ضمن تركته ويمكن بيعها كذلك) على الجزء الذي قام بإصلاحه مقابل دفع مبلغ مالي (وعادة ما يكون مبلغا زهيدا) لصاحب الوقف. وهكذا يتيح كل من «العناء» و«المرصد» حق تملك مع وجوب صيانة الوقف لاحقا، مع اختلاف الشروط بالنسبة لكل عقد.

هذا وحتى تأخذ الدراسة شكل بحث معمق، فقد اعتمدنا فيها على تحليل عشر حجج من عقود المرصد مسجلة لدى مختلف محاكم دمشق في فترة البحث المحددة (والتي نشرت دراسة أولية حولها سنة 1988) مع مقارنتها بالإجراءات المرتبطة بعقود العناء المسجلة في الوثائق التي تمت دراستها بالنسبة للجزائر من طرف الباحثين ن. سعيدوني وم. هوكستر وت. شوفال. كل ذلك مع الأخذ بعين الاعتبار الضوابط الشرعية المفصلة في كتب الفقه والتي غالبا ما تكون نتاجا لما يفرضه الواقع ويقتضيه تطبيق الأحكام.

(الحجج) المودعة في مراكز الأرشيف للولايات التي كانت تضمها الإمبراطورية العثمانية سابقا، وفي مراكز أرشيف أخرى خارج العالم العثماني مثل أرشيف ما وراء البحار بإيكس-أن-بروفانس. إن هذه الوثائق المتعلقة بالوقف تؤكد لنا بوضوح النشاط المستمر والكثيف الذي عرفته الملكيات الموقوفة خاصة الملكيات العقارية والزراعية داخل المدن ذات النسيج العمراني الكثيف- كما هو الحال داخل أسوار مدينتي الجزائر ودمشق في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر الميلادي. ولعل أوضح دليل على ذلك هو العدد المرتفع للملكيات التي كانت بحوزة المؤسسات الوقفية نسبة إلى مجموعة الأملاك الأخرى ضمن المساحة المبنية من المدينة أو المستغلة زراعيًا خارجها. وهذا ما يجعل من الأملاك الموقوفة جزء من الرصيد العقاري الخاضع للمعاملات حسبما تقتضيه قوانين السوق.

وفي إطار هذا التوجه تركز مداخلتنا على البحث في مسألة حركية وجمود الأملاك الموقوفة من خلال نوعين من عقود الإيجار (الكراء)، ويتعلق الأمر هنا بعقود العناء المتعارف عليها في الجزائر، من جهة، وعقود المرصد المعمول بها في دمشق، من جهة أخرى، في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر الميلادي. وهذان الصنفان يتشابهان في العديد من الوجوه، فيما يسمحان بشيء من

## مدى حركية الأملاك الوقفية في السوق العقارية دراسة مقارنة بين دمشق والجزائر في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر الميلادي

راندي ديفيلام

لقد أصبح من المسلم به أن الأوقاف في الإمبراطورية العثمانية في القرنين الثامن عشر والتاسع عشر الميلادي لم تكن ملكيات جامدة، فقد كان العديد منها محل تبادل تجاري في إطار الإجراءات التي خضعت لها وطبقت عليها، مثل «الاستبدال» و«المعاوضة». وهذا ما سمح بتحول الأوقاف إلى ملكيات خاصة وانتقال الملكيات الخاصة إلى وضعية وقف مكانها، وهذا ما تعرضت له الأبحاث الأولى المهمة في هذا المجال. فهذه الأبحاث التي تعود إلى الثلاثين سنة الأخيرة والتي شارك فيها أساتذة مثل أ. ريمون، ن. سعيدوني، ع. رافق، تركزت على قراءة وثائق الوقف