

## Chapitre 5

# Le nouveau statut juridique du sol et de la propriété

Il est clair qu'à la suite du changement historique intervenu en 1792, de voir s'amorcer un nouveau mode d'appropriation du sol, sous-tendu d'ailleurs par l'idéologie religieuse dominante, dont le principe de terre *'Anoua* (prise de guerre), appliqué au cas d'Oran, va relancer le débat juridico-théologique sur les terres de reconquête. Principe sur la base duquel va être déterminé le statut foncier et qui va donner à son tour, naissance aux différentes formes de propriétés. Ce qui implique, au demeurant, l'apparition de nouveaux rapports de propriété, qui vont jouer un rôle crucial dans la détermination du mode d'appropriation du sol urbain.

### Le statut de la ville au lendemain de la reconquête

La reprise d'Oran en 1792, ne fut pas considérée seulement comme un simple succès politique ou une banale victoire militaire. Sur ce plan, il convient de souligner que la guerre contre les Espagnols fut menée sous la bannière du Djihad. Elle revêtit en ce sens, un caractère manifestement religieux. Une contre-croisade, dirait-on.

Cependant, une fois la ville reconquise, allait inmanquablement se poser la question du statut de la ville. En fait, Oran fut auparavant reconnue prise de guerre ou *'Anoua* en 1708, lors de la première reconquête par le bey Mustapha Bouchelaghem ; comme en témoignent d'ailleurs, les écrits des historiographes algériens des XVII<sup>e</sup> et XIX<sup>e</sup> siècles<sup>1</sup>.

De surcroît, l'exemple des villes côtières marocaines occupées par les puissances chrétiennes et reconquises par étapes, par le Sultan Moulay Ismaïl, fournit un précédent historique comparable à celui d'Oran. En effet, le souverain marocain, qui après avoir réussi à récupérer Tanger en 1684, occupée par les Anglais, déclara cette ville, *'Anoua* et, pour la repeupler, il y fait installer les Rifains qui reçurent à titre d'*'iqta'* des terres dans le Fahs

---

<sup>1</sup> Il s'agit principalement des chroniqueurs algériens du XVIII<sup>e</sup> siècle : Ben Mimoun El Djazaïri, El Halfaoui, Ben Sahnoun Er-Rachidi, Mohamed Mustafa Ben Zarfa, Mohamed Abou Ras En-Naciri etc.

tangérois. Mais, comme le soutient Lazarev, « L'iqta' avait ici un sens primitif puisqu'il s'attachait à des terres conquises par les musulmans et abandonnées par les occupants » (1968, p. 124). Ce fait est suffisamment significatif pour être souligné. Certes, on ignore jusqu'à quel point, le bey Mohamed el Kébir ait été influencé par la politique de reconquête du souverain marocain. Mais ce dont on peut être sûr, c'est l'appel au Djihad qui tant au Maroc qu'en Algérie était proclamé par le mouvement maraboutique qui, depuis le XVI<sup>e</sup> siècle ne cessait d'exhorter les gouvernants maghrébins à se débarrasser de l'occupation chrétienne, que ce soit les Portugais, les Espagnols ou les Anglais.

Le bey Mohamed el Kébir qui évidemment, n'eut aucune peine à déclarer la ville 'Anoua, semble néanmoins vouloir donner une assise légitime à sa reconquête en l'étayant par des arguments juridico-théologiques. En effet, quelques années avant le siège d'Oran et son évacuation définitive par les Espagnols, il chargea son historiographe et jurisconsulte Mohamed Mostefa Ben Zerfa Ed-Dahaoui, de recueillir des textes jurisprudentiels à partir des Fetwas et des Nawazils qui traitaient de la question des terres en général et des terres de conquête en particulier<sup>2</sup>. Le compendium de ces textes sera à l'origine d'un recueil de jurisprudence en matière de transactions immobilières, demeuré longtemps usité dans l'Ouest algérien<sup>3</sup>.

Cependant, il est intéressant de voir en quoi consiste, au point de vue juridico-théologique, ce principe des terres de conquête. En fait, le rite malékite prédominant au Maghreb considère un pays 'Anoua (prise de guerre), lorsque les habitants ont fui avant ou après la conquête (musulmane) ou sont revenus ensuite, mais n'ont pas voulu explicitement accepter la domination musulmane.

Dans ce cas, on peut penser qu'il ne s'agit que des chrétiens, en l'occurrence des Espagnols. Mais, faut-il oublier l'autre élément humain vivant au ban de la société algérienne qu'étaient les Mogatazes, ces

---

<sup>2</sup> Ben Zarfa Ed-Dahaoui, Mohamed el Mostefa Ben Abdallah est l'auteur d'une chronique intitulée « *Er-Rihla El-Qamaria fi-l Akhbar el Mohammadia* » ; rédigé en l'honneur du siège d'Oran par le bey Mohamed el Kébir. Il l'avait commencée au début du mois de Safar 1205 Hég., c'est-à-dire tout juste au lendemain du séisme d'Oran du 9 au 10 octobre 1790 et il la termine au mois de Moharram 1206 hég. (septembre 1791), en même temps que l'entrée en application de la Convention d'Oran du 12 septembre 1791 rédigée sur la base du Traité de juillet 1791 conclu entre le roi d'Espagne et le nouveau dey d'Alger, Hassan Khaznadji qui succéda à son père le dey Baba Mohamed Ben Othman, décédé le 12 juillet 1791.

Voir à ce sujet : Octave Houdas, « Notice sur un document arabe inédit relatif à l'évacuation d'Oran par les Espagnols en 1792 », Alger, *Recueil des Mémoires Orientaux*, 5e série, vol. V, Paris, Leroux, 1905, pp. 43-83.

<sup>3</sup> Ben Zarfa Ed-Dahaoui était également l'auteur d'un ouvrage sur la jurisprudence, intitulé « *El Iktifa fi Hokm Jawaiz el Oumara wal Khoulafa* » dont Ernest Mercier en avait donné de larges extraits dans son article, « La propriété indigène au Maghreb selon l'ouvrage dit « La règle des Princes et des Khalifes fixant l'étude de leurs pouvoirs légaux », de Mohamed el Moustafa Ben Abdallah, descendant de l'Ouali Sidi Mohamed Ben Ali, *R.M.S.A.C.*, t. 32, 1898.

auxiliaires indigènes à la solde des Espagnols qui, au demeurant, par le simple fait qu'ils aient été reconnus comme ayant combattu aux côtés des Chrétiens, leurs frères musulmans, ils étaient considérés comme des gens qui ont renié la foi musulmane d'où leur nom de *Maghatiss* (baptisés), condition qui était facilement assimilable aux yeux des théologiens de l'époque à celle du mourttad, l'apostat. Et ce, bien que, peu parmi eux aient vraiment embrassé la religion chrétienne.

Il faut reconnaître cependant, que sur ce point le rite malékite semble adopter, contrairement aux autres rites, une attitude beaucoup plus rigide qui pourrait, peut-être, s'expliquer par la situation de menace permanente que faisait peser à l'époque l'Espagne et le Portugal sur les pays du Maghreb.

En effet, selon le rite malékite, le *mourttad* ou l'apostat est « toute personne dont les actes, les croyances, ou les paroles démontrent qu'elle a répudié la religion musulmane » (Luciani, 1890, p. 161). Dans ce cas, l'apostat « n'hérite pas et on n'hérite pas de lui, il n'est plus pour la loi musulmane rattaché à aucune autre personne, par aucun lien » (Luciani, 1890, p. 161). Ainsi, la loi musulmane préconise que tout ce qui a été laissé par les infidèles et les apostats appartient aux vainqueurs, et sera partagé selon les règles de la loi ; les terres confisquées deviennent propriété de la communauté musulmane.

Toutefois, les terres de cultures demeurent à la disposition du Beylik comme jouissance ; mais, restent frappées de séquestre et ne peuvent être aliénées et ce, dans le cas hypothétique ou les *Anouis*, en se soumettant, les retrouvent disponibles.

En somme, le bey en sa qualité de représentant de la communauté musulmane avait à charge d'administrer ces terres et d'en percevoir l'impôt foncier, le *Kharaj*. À tout prendre, on peut considérer que le statut foncier était dans son ensemble régi par deux principes fondamentaux : l'appropriation publique et l'inaliénabilité du sol.

### **Les formes d'appropriation du sol urbain**

Il serait néanmoins impensable de concevoir une politique de repeuplement et partant d'urbanisation comme celle qui fut entreprise par le bey Mohamed el Kébir à Oran, sans qu'il ait disposé d'une réelle et large légitimité de droit et de religion sur le pouvoir de gérer et de distribuer les biens immeubles. Sans cette légitimité, il aurait été impossible ou pratiquement très difficile au bey conquérant de mener à bien ses politiques de repeuplement et d'urbanisation. Son action incitative à l'égard des candidats à l'installation, juifs et musulmans, avait consisté justement à leur octroyer à titre gracieux et onéreux, cela dépendait des situations, des parcelles de terrains pour s'établir durablement sinon définitivement dans la ville. À croire ainsi que la politique de repeuplement ne fut en somme, que le corollaire d'une politique de *redistribution des terres*.

Aussi, l'analyse des différentes formes de propriétés nous permettra, en dernière instance, d'éclairer la nature des rapports sociaux de propriété.

### ***La propriété du Beylik (le domaine public)***

D'emblée, il importe de remarquer que la propriété du sol détenue par le beylik émanait, comme précédemment indiqué, du double principe de l'appropriation publique et de l'inaliénabilité. Ce qui revient à dire que « non seulement un vague droit éminent attribue toute terre à Dieu, et au Sultan, c'est-à-dire dans la Régence, au Dey et par extension aux beys et au corps militaire turc, mais une part non encore exactement évalué des terres, une grande part même, dans les régions voisines des capitales est dite terre publique et relève directement du trésor, ou des concessions faites par le Beylik » (Gallissot, 1971, p. 164).

En effet, après l'évacuation d'Oran par les Espagnols, le Beylik s'était trouvé propriétaire, non seulement d'une part appréciable du sol nu, mais aussi des maisons et des moulins, et surtout d'une importante banlieue maraîchère, qui fournissait aux Espagnols l'essentiel de leur approvisionnement en fruits et légumes. En fait, le beylik avait hérité de l'administration espagnole du domaine public de la ville régi par des documents cadastraux détenus par des *Regidores* (régisseurs).

Il est à noter que cette banlieue maraîchère formait le Fahs d'Oran, constitué de jardins et de vergers s'étalant tout le long du ravin de Raz-el-Aïn, ou coulait l'oued du même nom. Le Fahs, n'avait d'ailleurs rien à envier ceux des autres villes algériennes.

Une grande partie du sol urbain était gérée par le Beit-el-Mal ; qu'on pourrait assimiler en matière foncière au Domaine public, comparable à l'*ager publicus* des cités romaines. Du reste, l'assiette foncière relevant du domaine public était destinée, entre autres, à assurer les besoins en construction des équipements publics de la cité.

### ***La propriété melk***

Parmi les conséquences désastreuses de l'occupation espagnole, il faut signaler en premier lieu, comme l'a observé Marmol Carvajal, le recul des cultures comme du peuplement dans un large rayon autour d'Oran (Lacoste, Nouschi et Prenant, 1960, p. 158) ; ce qui eut pour effet, la disparition pendant une très longue période de la propriété privée citadine musulmane.

La reprise de la ville va permettre à coup sûr, la réapparition de la forme privative du sol urbain ; par notamment, cette légitimité du bey à redistribuer les terres en général et le sol urbain en particulier, que nous avons mentionnée plus loin et qu'il convient d'en analyser maintenant les différentes formes.

### *La propriété melk beylicale*

Cette propriété en ce qu'elle avait de différent avec la propriété du Beylik qui, comme nous l'avons vu relevait du Domaine public ; la propriété melk beylicale, est comme son nom l'indique bien, une propriété privative appartenant au bey et aux membres de sa famille. Pour reprendre la définition de A. Merad-Boudia, nous dirons que « c'est une propriété directe, personnelle, de domaine foncier située généralement autour des villes de garnison » (1980).

Effectivement à Oran, l'assiette foncière de cette propriété melk beylicale était constituée en grande partie par les jardins et les vergers qui constituaient la banlieue maraîchère autrement le Fahs dont une très grande partie était située dans le vallon de Raz-el-Aïn. L'origine de cette propriété remonte, dans un premier temps à la famille beylicale des Mesratia dont le fondateur fut le Bey Mustapha Benyoucef El Misrati, plus célèbre sous le nom de Bouchlaghem. Celui-ci, du fait de la prise 'Anoua d'Oran en 1708, s'appropriâ une partie des jardins qui ont appartenu au domaine public espagnol de la ville, comme indiqué plus haut.

Après la deuxième occupation d'Oran par les Espagnols en 1732, les jardins du Bey Bouchlaghem, redevinrent propriétés des gouverneurs espagnols, mais gardèrent, néanmoins le nom de *Huertas de los Bigotillos* (Jardins du Moustachu).

À partir de 1792, c'est la famille des Othmania, fondée à l'origine par Abou Ishaq El Hadj Othman Ibrahim El Kurdi, Bey du Titteri (1756-1797), mais qui n'acquies sa pleine renommée qu'avec son fils Mohamed Benothman dit Mohamed el Kébir, qui renoua à Oran avec la tradition de la propriété privée beylicale. À ce propos, Walsin-Esterhazy, indique que « Mohamed el Kébir garda pour lui-même, suivant la cession qui lui en fut faite par le Pacha Hassan, tout ce qui avait appartenu au domaine espagnol, le don de ces propriétés fut confié par Mustapha Pacha à Osman, fils de Mohamed El Kébir et c'est à ces divers titres que les fils d'Osman réclament aujourd'hui auprès de l'autorité française la restitution des biens de leur père et grand-père » (Walsin-Esterhazy, 1840, p. 193).

À en juger en effet, par le très grand nombre de procès ayant opposé au début de la colonisation et pendant de longues années les héritiers des beys aux spéculateurs juif et européen ; ce qui laisse penser que la propriété de type melk beylical fût importante non seulement à Oran mais, dans toute la banlieue qui entoure la ville (Reffès, 1985).

Autre indicateur de cette appropriation privée beylicale se trouve affirmée dans la présence des très nombreux micro-toponymes du Fahs oranais que nous avons pu recueillir à travers les mémoires des procès ou à travers les documents cadastraux, tels que : *Djenan Bey Bouchlaghem, Djenan Bey Osman, Djenan Ouled el Bey, Ard el Assamnia, Djenan Fissa* etc. Même si une très grande partie de cette propriété était passée entre les mains des

européens ; les micro-toponymes des parcelles vendues ont continué néanmoins d'attester de l'importance de cette ancienne appropriation beylicale privée.

### *La propriété privée citadine (le melk citadin)*

Parallèlement à la propriété melk beylicale, il existait une propriété privée citadine qui avait pour origine les concessions faites par les beys aux particuliers soit à titre onéreux soit à titre gracieux. Ces concessions concernaient aussi bien des parcelles de terrain de la Ville-Neuve, des jardins du Fahs, des maisons, des sources que des haouch-s à l'extérieur de la ville.

Il faut cependant préciser que ces concessions foncières entraînaient inévitablement le démembrement du domaine public. Pour cela, ce droit d'user et par voie de conséquence d'abuser du domaine public était souvent contesté par les Deys. Mais, compte tenu de la situation particulière qui prévalait dans le beylik de l'Ouest ou ; d'une part, les tribus qui ont participé à la guerre sainte contre les espagnols, étaient en droit d'espérer du Beylik une quelconque gratification notamment en terres ; et d'autre part, il existait un état quasi permanent d'insécurité entretenu par les confréries maraboutiques dissidentes, derqaoua et tidjania qu'il était de bonne politique pour le pouvoir central, de ne pas tenir rigueur aux Beys d'Oran de recourir au démembrement du domaine public pour s'assurer la loyauté des tribus makhzen.

Bien que la réalité soit trop complexe pour imposer une affirmation nette, tout porte à croire cependant que le droit de propriété n'était pas reconnu au premier venu. Effectivement, parmi les catégories de propriétaires dont nous avons pu déterminer l'origine sociale, nous avons constaté en premier lieu les membres du makhzen, les hauts fonctionnaires et les chefs de tribus makhzen.

C'est ainsi que nous avons remarqué que Si el Hadj Mohamed Ben Hattal, Khodja et historiographe du bey Mohamed el Kébir avait acquis en 1797 pour 240 sultanis, un jardin situé sur la rive gauche de l'oued Raz-el-Aïn<sup>4</sup>. Le caïd, Si Mustapha Ben Ismaïl, futur général sous les Français, bénéficia en 1815 d'une donation consistant en une parcelle de terrain consentie en sa faveur par le bey Ali<sup>5</sup>. De ces nombreuses parcelles de terrain situées sur la rive gauche de l'oued Raz-el-Aïn, appartenant aux notables du makhzen : les Mazari, les Ould Cadi, les Bendaoud, les Ismaïl

---

<sup>4</sup> Mémoire en réponse à un écrit du 5 janvier 1865, signé Chadebec, avocat et publié sous le titre « Exposé de la demande en revendication pour les héritiers de Mr Salomon Sarfati de Mostaganem, défendeurs ; Mr Bilhard-Feurier, défenseur ; contre Si Ahmed Ould Cadi Agha de FrenDAH, demandeur, Me Choupot, défenseur », Oran, Ad. Perrier, 1865, 24 p., pp. 13-14. Cf. Document en annexe « *Acte de vente d'un terrain à Raz-el-Aïn* ».

<sup>5</sup> *Id.*, p. 17. Cf. Document en annexe, « Titre de concession d'un terrain au profit d'un notable du Makhzen ».

etc. devaient être cédées en 1868 pour servir d'assiette au cimetière musulman de Moul Eddouma (Benkada, 1987, pp. 71-91). Au foubourg de Kheng En-Nitah, Si El Morseli, caïd des Douaïr, possédait de nombreux jardins qu'il vendit en 1835 à un colon<sup>6</sup>.

Le bey Hassan vendit en 1826, par acte devant le cadî, à Mohamed Ben Abdelkader et Hadj Daho Ben Soliman ; la source dite El Aiachi, située également au faubourg de Kheng En-Nitah, près de la Mosquée-Médersa du bey Mohamed el Kébir<sup>7</sup>.

Il n'était pas rare de voir également, certains européens en faveur auprès des beys, profiter des débordements de concussions du Makhzen pour acquérir des propriétés distraites du domaine public ; comme ce fut le cas du consul anglais à Oran, Nathaniel Weslford qui, à la faveur du désarroi dans lequel se trouvait le Bey Hassan à l'approche des troupes françaises en 1831, acheta à ce dernier des maisons et des jardins appartenant au Beylik (Lefrancq 1932, pp. 39-75).

En outre, il peut arriver qu'en reconnaissance des services rendus au Makhzen, ou moyennant argent, des concessions foncières soient consenties à titre de melk collectif à certaines tribus makhzen ou à des communautés.

Ces aliénations furent toujours consacrées par des actes authentiques revêtus des cachets du cadî et du bey qui consentait à l'aliénation. Ces actes stipulaient invariablement soit le prix d'achat, soit les motifs de la donation. Ainsi, comme le fait remarquer Paul-Émile Bache, à propos des terrains extra-muros concédés par le bey Mohamed el Kébir aux tribus Makhzen, des Zmala, Douaïr et des Gharaba. Plusieurs familles importantes des tribus makhzen obtinrent ainsi en toute propriété les Mechtas sur lesquelles elles étaient établies. Elles purent alors s'y installer comme propriétaires, y faire des plantations, des constructions même, enfin les vendre, les louer et se les partager comme héritage (Bache, 1860, pp. 693-701, p. 699). Ce fut d'ailleurs le même principe qui avait présidé aux concessions faites à la communauté israélite pour établir son quartier dans la *Ville-Neuve*, sauf que dans ce dernier cas, les terrains furent achetés par les bénéficiaires.

Certes, les Israélites, à l'instar des autres communautés ethniques, les noirs et les mozabites notamment, avaient bénéficié gratuitement d'une concession de terrain pour établir leur cimetière. Mais, il est intéressant de voir quel fut apparemment le régime juridique de la propriété appliqué aux Israélites d'Oran ?

---

<sup>6</sup> Delmonte, J.-B., Mémoire ayant pour but de démontrer le danger qu'il peut y avoir d'acheter des immeubles sur d'anciens titres de propriété, même aux enchères et par adjudication publique faite en justice, Oran, sd, 8 p. La Direction des Archives de la Wilaya d'Oran conserve une importante série de ces Mémoires se rapportant aux contentieux et litiges judiciaires sur la propriété. Mise à part leur valeur informative sur les spéculations foncières et immobilières à Oran au cours du XIX<sup>e</sup> siècle; ces Mémoires nous renseignent amplement sur l'état et la nature des propriétés qui étaient détenues par les grandes familles de notables.

<sup>7</sup> Archives municipales d'Oran, Dossier « Eaux, Ravin de la Cressonnière ».

Dans l'ensemble, le principe religieux musulman appliqué aux Juifs en matière de droit foncier, leur permettait de jouir du droit de possession des terrains urbains. Dès les premiers jours de leur installation, les juifs avaient pris une large part dans le mouvement d'achat des maisons et des terrains urbains ; mais, qui était resté confiné dans les limites de leur nouveau quartier. Mais, s'agissant de terres agricoles, les juifs étaient exclus du droit d'être propriétaires terriens ; notamment dans le Fahs oranais.

En effet, aucun document d'archive ne confirme l'existence d'une propriété de terrains nu ou cultivé qui soit détenue par un juif ; ceci bien, que certains toponymes urbains, comme celui de *Jardin des juifs* puisse suggérer l'idée de la possession. Dans le même ordre d'idée, C. Cahen a soutenu que « si les juifs des villes n'étaient pas possesseurs de terres, ce n'est pas que l'acquisition leur en fut interdite, mais simplement parce qu'ils n'avaient pas trouvé de Khammès qui voulussent travailler pour eux ; c'est été dégradant, dit-il, qu'un musulman se trouvât aux ordres d'un juif et travaillât pour lui », et ajoute-t-il, « aux environs de leurs maisons de compagne, les juifs cultivaient non seulement leurs jardins mais encore d'assez vaste terrains où ils récoltaient du blé, de l'orge, etc. » (Cahen, 1867).

Pour éclairante que soit l'assertion de cet historien, il n'en demeure pas moins que le régime juridique du sol appliqué aux juifs reste chargé d'ombre.

Il peut arriver dans certains cas que des particuliers deviennent propriétaires et cela, par le biais de la vivification ou la construction comme le prévoit la loi musulmane. En tout état de cause, le consentement du bey en pareil cas, était nécessaire tant pour acquérir que pour conserver.

Il était de coutume que l'approbation donnée par le bey soit considérée comme n'engageant jamais son successeur, mais elle peut être de nouveau concédée par le nouveau bey.

Pour ainsi dire le statut réel d'une terre comptait moins que celui de son propriétaire. À l'évidence, l'anarchie du régime foncier menait inévitablement à l'arbitraire.

### ***La propriété habous***

Il ressort de la définition du habous, qu'il s'agit généralement d'une fondation pieuse, inaliénable par laquelle une personne lègue à ses descendants, à d'autre personnes de son choix ou à des institutions religieuses, sociales ou culturelles, une partie ou la totalité de ses biens. Walsin-Esterhazy, apprit probablement en 1838, de la bouche de son informateur Si Mohamed Ben Chaaban, ancien imam du bey Osman que les habous auraient été, « des propriétés inaliénables qui, à l'extinction des héritiers légitimes, revenaient à un établissement soit religieux, soit d'utilité publique. C'était un obstacle opposé aux envahissements d'un pouvoir spoliateur... » (Walsin-Esterhazy, 1840, p. 193). H.-L. Fey, reprenant probablement l'arabisant Bresnier, donne une autre définition des habous :



« propriétés qui étaient, par cette seule classification, déclarées inaliénables ; elles revenaient à un établissement religieux ou à une corporation d'utilité générale, lorsqu'il ne se trouvait plus d'héritiers légitimes. Cette prudente disposition empêchait que le bien d'autrui, ne devint la proie d'un pouvoir toujours prêt à s'assimiler l'héritage des particuliers. La loi musulmane permet de louer ces propriétés, mais elle en interdit la vente d'une manière officielle » (Fey, 1858, p. 272).

Souvent, ceci avait pour effet de figer le bien sur lequel porte la donation pieuse, ou comme dit Djilali Sari *congeler la propriété*. Il y a lieu cependant de distinguer deux formes de propriétés habous ; l'une à caractère public, l'autre à caractère privé.

### ***La propriété habous à caractère public***

Une ville comme Oran dont la reprise fut faite avant tout, au nom de la religion, était en droit d'attendre de ses libérateurs le rétablissement de ses habous qui, comme dans toutes les cités musulmanes sont nécessaires au fonctionnement de ses institutions culturelles et religieuses.

Ainsi, en vertu des droits éminents sur le sol que confère la législation musulmane au souverain, il était fait obligation à ce dernier de constituer, à l'instar du domaine public, une propriété habous publique qui serait insaisissable et inaliénable au profit des fondations pieuses.

De la première reconquête d'Oran par le bey Mustapha Bouchelaghem, il nous reste que peu de traces, à l'exception de quelques documents épigraphiques qui témoignent des fondations pieuses à Oran de 1708 à 1732 ; à savoir : une mosquée, des bains et des magasins à vivres à la Kasbah (Demaëght et Doumergue, 1938, pp. 157-284 ; 1939, pp. 77-179)<sup>8</sup>.

Cependant, il importe de préciser qu'avec la deuxième reconquête d'Oran par le bey Mohamed el Kébir ; la ville, en plus de la fièvre de construction qui s'en était emparée, renoua avec la tradition musulmane de constitution des biens habous, notamment en matière d'équipements publics. Le bey conquérant, déjà réputé pour ses travaux d'embellissement urbain, s'était fait également illustré par son innovation en matière d'hygiène publique en créant soit sur les places publiques soit annexées extérieurement aux mosquées les *Metihrat*, ces latrines publiques qui, plus que des lieux d'aisance publics, étaient des lieux de purification rituelle, comme naguère celles de Bethioua, Mostaganem, Mascara et Tlemcen. Celles d'Oran auraient été installées à la porte de Bab Es-Souq, non loin d'ailleurs de la potence (cf. le chapitre sur les équipements publics)

Par ailleurs, on ne saurait trop insister sur la signification symbolique qu'eut sur le plan religieux la libération d'Oran, qui suscita dans la population un profond sentiment religieux. Ainsi, peut s'expliquer sans nul

---

<sup>8</sup> Cf. également Doumergue, F. (1931). « Inscription musulmane du Vieil-Oran ». *BSGAO*, p. 367.

doute, la détermination du bey Mohamed el Kébir à rétablir les habous publics et même personnels qui prennent dès lors un caractère plus votif qu'institutionnel. C'est ainsi que, dès son entrée triomphale à Oran, le bey ordonna la construction des mosquées, des cimetières et des méderças.

La première mosquée que fit construire le bey Mohamed el Kébir, fut la mosquée Si Ahmed Bennacef, sur l'emplacement où s'élevait la mosquée dite des Berranis, construite probablement en 1708 par le Bey Bouchelaghem, pour les Berranis, en dehors de la ville. Elle fut détruite en 1732 par les Espagnols, et remplacée par une tour de garde, la « Torre Gorda ». En faisant son entrée à Oran, le Bey Mohamed el Kébir, avant d'occuper définitivement Oran, décida en 1791 de construire cette mosquée aux portes de la ville ; à l'endroit, rapportent les chroniques ; où son cheval s'était arrêté. Il lui donna le nom de Sidi Mohamed Bennacef, son Nadir des habous à Mascara<sup>9</sup>. En 1792, il fit commencer, sous l'égide du Dey Hassan Pacha, la construction de la grande Mosquée à laquelle le Dey contribua financièrement à sa construction grâce dit-on à l'argent provenant du rachat des prisonniers espagnols, et envoyant d'Alger, l'Amin des maçons Si Mohamed Cherchali Ben Tidbirt pour superviser les travaux de construction de la mosquée qui se termineront en 1796<sup>10</sup>. Édifiée, au centre de la Ville-Neuve que venait d'être tracée. Cette mosquée était devenue un intense foyer culturel et religieux et qui faisait à juste titre l'orgueil du bey. Celui-ci ne manquait d'ailleurs jamais l'occasion de la faire visiter à quelque personnage important qui fut de passage à Oran. Ainsi, lorsque le ministre et historien marocain Abou El Qacim Ezzyani visita Oran en 1797, il en donna une description fort élogieuse (Belhamissi, 1979, pp. 123-128).

Il fit adjoindre à cette mosquée des propriétés habous publiques, consistant en maisons et en boutiques, comme en témoigne une inscription commémorative<sup>11</sup>. À ces donations publiques sont venues s'ajouter par la suite des donations privées.

Il faut rappeler néanmoins que c'est de la même époque que date la Mosquée-méderça qui fut construite par le bey Mohamed el Kébir au faubourg Kheng En-Nitah et, à laquelle il fit annexer le cimetière de la famille beylicale.

---

<sup>9</sup> Ben Youcef Ez-Zyani, M. (1978). *Dalil el Hayrane wa Anis Es-Sahran fi Akhbar Madinati Wahran*, texte établi par Cheikh El-Mahdi Bouabdelli. Alger. Publications de la Bibliothèque Nationale d'Alger.

Située place des frères Bougarda (ex. Place Maréchal-des-logis Bendaoud). Au début de la colonisation, elle servit de magasin d'habillement et elle ne fut transformée en église qu'en 1844, sous l'invocation de Saint André. Dans une pétition du 17 septembre 1890, signée par Mohamed Bennacef et consorts, ils faisaient remarquer que « *l'Église St André, qui était auparavant une mosquée arabe, appartenait audit Marabout. Lors de l'entrée des Français à Oran, ceux-ci en prirent possession* ».

Depuis 1962, elle a retrouvé sa destination première et sert toujours de lieu du culte.

<sup>10</sup> Ben Youcef Ez-Zyani, M., *op.cit.*, p. 204.

<sup>11</sup> Demaëght, F. et Doumergue, F., *op.cit.*, stèle n° 158, cf. annexe.

Il y a lieu de reconnaître que ce sont là, les habous publics les plus méritoires constitués par ce bey à Oran.

En 1799, année de sa mort, son fils et successeur le bey Osman, fit édifier dans la Vieille-Ville, sur l'emplacement d'une église démolie par le séisme, une mosquée qu'il dédia au saint patron de la ville, Sidi el Houari (Neggaz, 1977-1978, pp. 118-120).

Le bey Ali Kara Baghli fit habousser en 1812, une fontaine située sur le chemin de Canastel, en contrebas de la Mosquée du Pacha.

### *La propriété habous à caractère privé*

Avec la reconstitution des habous, Oran renoua avec une longue tradition de piété populaire. Bien que les documents relatifs à ce type de propriété habous soient loin d'être originaux et complets, ils ne constituent pas moins une preuve suffisante de son existence<sup>12</sup>.

En effet, à la lecture de certains de ces documents, il apparaît intéressant de constater le regain de dévotion pour le saint patron de la ville, Sidi el Houari. Pour preuve, dans cette ville *sursaturée de dévotion* pour reprendre une expression de Ch.-A. Julien. Le moins que puisse faire la population, était de manifester sa dévotion par des actes de piété envers le saint tutélaire, notamment par des donations consistant en maisons, jardins, moulins, fours, etc. Il faut noter aussi que ces donations n'émanaient pas seulement des particuliers, il arrive que trop souvent, les beys eux-mêmes haboussent à titre personnel, comme en témoignent les habous du bey Mohamed el Kébir lui-même ; trop enclin à se concilier les faveurs des saints protecteurs. Il n'y a pas de ville dans le beylick de l'Ouest qui ne lui doit la construction d'une œuvre pieuse en faveur de son saint tutélaire.

Bien qu'ils soient absents des documents consultés, mais présents dans la réalité de l'époque, étaient les habous constitués par les femmes. En effet, la loi musulmane reconnaît à la femme le droit de constituer des œuvres pieuses, comme le note judicieusement A. Temimi, « le nombre élevé de femmes algériennes semblerait démentir l'idée souvent péjorative, du cloisonnement de la société féminine, la femme ayant donc d'autres préoccupations hors le milieu familial routinier et pouvant elle aussi manifester sa présence et sa piété, ce qui va d'ailleurs dans le sens de la religion musulmane » (Temimi, 1980, p. 11). On trouve d'ailleurs cette tradition confirmée par les nombreux habous constitués à Oran, à partir du début de ce siècle, par les femmes, notamment par les femmes du clan Ould Cadi, Cherifia et sa bru Halima dite plus tard « Caïda Halima »<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Faute de documents d'archives originaux, nous nous sommes servis de la traduction en français des actes notariaux publiés par Didier Général, *Histoire d'Oran, (705- 1500)*, t. IV, Oran, Petit, 1931, pp. 391-400.

<sup>13</sup> Chérifia était la femme du bachagha de Frenda, Si Ahmed Ould Cadi, leur fils Ali, d'abord caïd devenu par la suite bachagha à la place de son père, était l'époux « Caïda Halima » (1858-1944), la fille du chroniqueur de la ville d'Oran, Mohamed Ben Youcef Ez-Zyani.

### *Le rôle économique et social de l'institution des habous*

En général, l'administration des fondations pieuses était confiée à un oukil des habous. L'une des principales prérogatives de cette administration, était non seulement de gérer les biens habous mais aussi et surtout de les faire fructifier, en procédant à leur location.

Il va sans dire que l'institution des habous en plus de son caractère éminemment religieux, avait un caractère économique qui n'importait pas moins. Elle constituait en fait, un enjeu économique de taille, dans la stratégie des noblesses religieuses et des aristocraties urbaines, à capter le surtravail sous forme de rente ; car il ne faut pas oublier dans ce cas « que ce qui importe c'est l'appropriation du produit du travail qui conduit pratiquement à une propriété privée » (Gallissot, 1971, p. 154). Quelle que soit par conséquent, l'importance des revenus produits par ces biens, ils ne constituaient pas moins une prébende très convoitée par les différents *compétiteurs* ; Chorfa, Marabine, Ahl El Makhzen, etc. Aussi, les beys d'Oran, toujours soucieux de s'allier les chefs maraboutiques et les chefs des tribus makhzen influents, trouvaient dans ces concessions habous, le meilleur moyen de s'assurer la loyauté de ces aristocraties affamées autant d'argent que de pouvoir.

Il semble toutefois que cette concession de la jouissance des biens habous était attribuée en particulier aux descendants des saints fortement chargés de baraka. Or, pour justifier de cette ascendance, il fallait dresser chez le cadî, devant témoins, un acte juridico-généalogique confirmant la qualité de descendant d'un saint<sup>14</sup>. C'est ainsi qu'à Oran, les descendants de Sidi el Houari, de Sidi Brahim Tazi et de Sidi el Bachir ben Yahia, entre autres jouissant des privilèges matériels et moraux attachés à leur qualité de Mrabine.

Cette position était en effet, renforcée par le Makhzen qui leur reconnaissait par un acte écrit le droit à certains égards dus à leur origine. Ce qui leur confère au demeurant une certaine *immunité maraboutique*. Ainsi pour le cas des descendants de Sidi el Houari, des actes beylicaux leur assuraient l'exercice de certains privilèges ; notamment, l'exclusivité de la gestion financière et matérielle de la qoubba du saint et de ses dépendances (jardins, maisons, boutiques, etc.), l'autorisation de percevoir pour leur propre compte les revenus versés sous forme d'aumône (ziara) par les visiteurs de la qoubba<sup>15</sup>.

À la lumière de ces faits, on est en droit de se demander si cette pratique des concessions de la jouissance des biens habous n'était pas similaire à celle qui existait au Maroc, où, selon Louis Millot, « les sultans, par acte

---

<sup>14</sup> Didier Général, *op.cit.*, p. 395, cf. document en annexe, « Acte notarié attestant à un descendant de Sidi El Houari la qualité de Mrabet ».

<sup>15</sup> *Id.*, p. 394, cf. document en annexe, « Acte beylical autorisant les descendants de Sidi El Houari à recevoir les revenus provenant des dons des visiteurs de la qoubba dudit saint ».

appelé Tenfida, pouvaient concéder la jouissance des biens Habous à titre personnel et temporaire (intifa') ; pour récompenser d'importants services rendus à la communauté musulmane par des hommes de guerre ou des savants, ou venir en aide aux membres de la famille royale qui se trouvaient dans la misère »<sup>16</sup>.

Un autre aspect non négligeable du rôle économique des habous réside dans le fait que le Beit-el-mal (Trésor public), était, pour une grande part défrayé des dépenses afférentes aux fonctions municipales tels que les salaires du personnel de l'enseignement, des servants du culte, aides aux Tolba, frais d'entretien des biens habous, frais d'enterrement des pauvres, etc. Il est par conséquent difficile de nier le rôle crucial que joua l'institution des habous dans la vie de la cité. Elle permit entre autres, d'assurer à la population un contrôle des fonctions municipales et de lui éviter dans la mesure du respect de cette institution, l'interventionnisme et les manipulations du makhzen ; ce qui, était pour beaucoup dans l'incitation des particuliers à habousser leurs biens autant par prestige que dans le souci de protéger leur patrimoine contre les spoliations des agents du beylik

À partir de la libération d'Oran et, son élévation au rang de capitale beylicale en 1792, la ville, devait aussitôt renouer avec la constitution de ses propres biens habous destinés à les verser annuellement au Beit-el-Mal à Alger.

Albert Devoulx, qui, grâce à ses recherches dans les archives du Beit-el-Mal, a pu tomber sur un document provenant du Beit-el-Maldji, donnant de précieux renseignements sur les sommes versées par Oran au titre de sa contribution à la corporation des villes saintes de La Mecque et Médine : « Il nous est parvenu la totalité des loyers de ceux des immeubles situés à Oran, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de cette ville, qui sont attribués par suite de *habous* aux pauvres des deux (villes) saintes et nobles, soit la somme de 1.500 rial boudjous formant le total de ces produits, après le prélèvement de l'entretien des immeubles et des autres dépenses ; laquelle somme se répartit comme il suit : sept cent vingt-cinq boudjous proviennent de la location des fondations du bey Ali, à Oran ; quinze boudjous provenant de la location d'un jardin potager sis à Mascara ; dix boudjous proviennent de la location d'une boutique ; cinq cent cinquante boudjous proviennent des fondations du Bey Mohamed. La totalité de cette somme a été apportée par l'honorable et respectable Sid Ben Aouda Boursali, Khalifa de l'honorable et respectable Seigneur Hassan, bey actuel de la province d'Oran, que Dieu très-haut le protège. Décharge pleine et entière est donnée, tant au surveillant desdits biens habous, qu'au porteur des fonds, susnommé, de ladite somme, laquelle constitue une annuité entière desdits loyers, soit l'année 1244. À la date des premiers jours de djoumada-premier de l'année 1245 » (Devoulx, 1862, p. 8).

---

<sup>16</sup> Cité par Adam, A. (1969). *Casablanca. Essai de transformation de la société marocaine au contact de l'Occident*. Paris : CNRS, p. 38.