
LA PROPRIÉTÉ URBAINE A ALGER

En 1842, la propriété immobilière dans la ville d'Alger et sa banlieue était en grande partie possédée par l'État et les Européens, alors qu'en 1830 nous l'avions trouvée presque exclusivement aux mains des musulmans. Pour se rendre compte de cette transformation, il importe de savoir comment était constituée la propriété dans les villes soumises directement à l'administration turque.

Quels étaient les propriétaires fonciers de la ville d'Alger à la veille de la capitulation de 1830? Quels étaient le nombre et la valeur de ces propriétés?

C'est ce que je vais essayer de faire connaître.



Un recensement de la propriété immobilière, prescrit par un arrêté du général Clauzel, successeur du maréchal de Bourmont, et portant la date du mois d'octobre 1830, nous fait connaître qu'à cette époque, l'enceinte de la ville d'Alger contenait 8,000 immeubles que l'on désignait sous le nom de : 1° Beylick ; 2° Beït-el-Mal ; 3° Propriété des particuliers ; 4° Biens des corporations.

Beylick

C'est le beylick qui avait la plus grosse part; il était propriétaire de 5,000 immeubles ayant une valeur que les recenseurs estimaient à près de 40 millions.

On donnait ce nom, sous le gouvernement turc, aux biens qui, chez nous, portent le nom de domaines de l'État. L'État devenait propriétaire de ces biens dans les mêmes conditions qu'en France, c'est-à-dire par suite d'acquisitions, de successions et de donations par les particuliers.

Il faut cependant ajouter à ces dernières façons de constituer le domaine de l'État, celle de la confiscation.

Le dey avait, en effet, le droit de confisquer le bien de ses sujets, et c'est ce qui explique le peu de goût des Israélites et des étrangers pour les acquisitions immobilières. C'est ainsi, pour se mettre à l'abri de ce mode d'aliénation, que les musulmans faisaient don de leurs biens au Dieu de Mahomet en les transformant en *habous*, c'est-à-dire en s'en réservant la jouissance pour eux et leurs enfants jusqu'à la dernière génération.

Comment se faisait cette confiscation ?

Les gens instruits que nous avons trouvés au moment de la conquête n'ont pu nous renseigner entièrement à cet égard. Ils constataient cependant qu'habituellement les confiscations étaient prononcées par le grand et le petit *Divan*. Mais comme, en réalité, ces derniers, le grand comme le petit, n'étaient composés que de hauts fonctionnaires relevant d'un maître absolu, le dey, c'était bien ce souverain qui avait le droit de confiscation, et il en usait souvent.

La confiscation appliquée à de hauts personnages amenait souvent la chute et même la mort tragique du souverain qui l'avait prononcée.

Les biens confisqués soit par le dey, soit après consultation du divan, devaient être vendus aux enchères publiques et le produit versé au trésor public.

Si quelques-uns des immeubles confisqués étaient jugés nécessaires au divan, l'État se réservait le droit de préemption, et dans ce cas le khaznadji (espèce de ministre des finances) se portait enchérisseur.

L'administration des biens du beylick était confiée au khaznadji pour les immeubles situés dans Alger et au kodja-el-kheïl, que l'on peut considérer comme directeur des domaines, pour les biens ruraux.

Après l'entrée des Français en 1830, les biens du beylick furent compris dans notre domaine national et leur gestion confiée à l'administration des domaines.

Beït-el-Mal

Les administrateurs du beït-el-mal n'étaient pas propriétaires des biens auxquels on donnait ce nom.

Les biens provenaient :

1° Des successions devenues vacantes et dont les bénéficiaires étaient absents ;

2° Des successions vacantes, les personnes décédées n'ayant pas laissé d'héritiers ;

3° Des biens provenant des confiscations.

Ces biens étaient administrés par deux fonctionnaires musulmans, dont le premier portait le titre de beït-el-mal, le second d'adel.

Tous ces biens, tant immobiliers que mobiliers, devaient être, par les soins de ces deux fonctionnaires, vendus aux enchères publiques ; leurs fonctions étaient, on le voit, à peu près semblables à celles de curateurs aux successions vacantes et de commissaires-priseurs.

Les administrateurs rendaient compte de leur gestion, aux ayants droit pour les successions dont les héritiers

étaient absents au moment du décès, et au khaznadji quand la succession était en déshérence.

Dans les deux cas, le produit net de ces ventes était versé au trésor public.

Le beït-el-mal et son adel ne recevaient aucun traitement; tout au contraire, ils payaient au trésor public une redevance mensuelle de quatre cents boudjoux, soit sept cents francs.

Ils devaient, en outre, subvenir aux charges suivantes : 1° Les frais d'enterrement des pauvres; 2° aumônes à 200 pauvres tous les jeudis; 3° cadeaux, à chaque grande fête de l'année, au pacha, aux officiers et domestiques de la maison.

Le droit d'administrer les biens vacants devait nécessairement être accompagné de commissions et d'honoraires payés par les héritiers absents ou prélevés sur les biens vendus par suite de confiscation. On doit supposer en effet que les fonctionnaires du beït-el-mal, en acceptant les lourdes charges qui leur étaient imposées, avaient l'assurance de les récupérer largement par les profits que la gérance de ces biens allait leur procurer.

La propriété individuelle

Malgré le Coran, qui enseigne aux fidèles que la terre appartient à Dieu et à son représentant, qui est le sultan, la propriété privée existait à Alger et dans toutes les tribus. Avant la conquête, le seul avantage que le dey pût tirer du texte du Coran rappelé plus haut, c'était de pouvoir, au besoin, confisquer les terres de ses sujets au profit du beylick.

C'est pour éviter ce désagrément, sans doute, que la plupart des propriétaires musulmans de la Régence

transformaient leurs biens en habous, c'est-à-dire en faisaient don à Dieu et ne s'en réservaient que l'usufruit pour eux et leurs descendants.

C'est ce qui explique pourquoi les actes des premiers temps de l'occupation française paraissaient n'être que des baux à loyer, en ce sens que la propriété cédée par le musulman à l'Européen n'était pas vendue, mais louée moyennant une rente annuelle et perpétuelle s'élevant à un dixième du prix, plus un pot-de-vin.

Sauf quelques rares exceptions, en 1830, la propriété immobilière, tant dans les villes que dans les tribus, était aux mains des musulmans. Il ne faut pas conclure que les chrétiens et les juifs ne pouvaient pas se rendre acquéreurs des propriétés immobilières. Aucun verset du Coran ne s'y opposait, mais il n'eût été guère prudent aux Européens et aux juifs indigènes d'acquérir des immeubles dans un pays où le droit de propriété était aussi précaire. Les Européens et les juifs se bornaient donc à faire du commerce.

Nous avons vu plus haut que la propriété immobilière était, en 1830, aux mains des musulmans, mais nous avons vu aussi que, dans les villes comme dans les campagnes, elle était, en grande partie, aux mains du beylick, des collectivités arabes et des corporations.

Or, ainsi que je l'ai déjà rappelé, la propriété immobilière, à Alger, se composait de huit mille immeubles dont cinq mille appartenaient au beylick.

La propriété privée se trouvait donc composée par les trois mille immeubles restants, déduction faite des immeubles possédés par les corporations. Étant donné le nombre des corporations et l'importance des charges qui pesaient sur elles, on doit admettre qu'elles devaient posséder, au moins, les deux tiers des immeubles restants, ce qui réduit à mille immeubles, environ, la propriété individuelle ; et, encore, est-il bon de noter que la plus grosse partie de ces mille immeubles appartenait aux particuliers turcs.

Les biens des corporations

Les biens appartenant aux corporations étaient nombreux et de grande valeur, et cela était d'autant plus nécessaire, que les corporations avaient à leur charge la plus grande partie des dépenses publiques : culte, instruction publique, assistance, entretien des routes et des aqueducs, secours aux pèlerins de La Mecque et Médine, etc., etc.

On en comptait sept au moment de la conquête.

Les trois premières de ces corporations avaient un caractère religieux, les quatre autres étaient laïques. Mais à l'exception des deux dernières, *routes et eaux*, dont les ressources étaient uniquement affectées à l'entretien des voies de communication et à l'entretien des aqueducs et fontaines, toutes les corporations avaient un but charitable, et l'examen de leur organisation intérieure démontre qu'avant, elles recevaient plus de secours qu'elles n'en reçoivent aujourd'hui du bureau de bienfaisance musulman.

* * *

Les corporations propriétaires des biens, disons-nous, étaient, au moment de la conquête, au nombre de sept, savoir : La Mecque et Médine, les mosquées, les marabouts, les Andalous, les janissaires, les routes et les eaux.

La Mecque et Médine

C'était la plus importante des corporations religieuses. Parmi les biens appartenant à cette corporation il y avait :

1° Les biens dont les revenus devaient être employés au soulagement des pauvres, à qui des distributions d'argent et de pain devaient être faites toutes les semaines ;

2° Ceux dont les revenus étaient destinés à l'entretien des édifices religieux, des villes saintes de La Mecque et Médine, où ces revenus étaient envoyés tous les ans ;

3° Ceux dont les revenus étaient destinés au rachat des musulmans qui tomberaient en esclavage en pays étranger ;

4° Ceux dont les revenus étaient destinés à l'entretien des édifices religieux dans Alger.

Cette corporation était administrée par un oukil, aidé d'écrivains nommés adels. L'oukil de La Mecque et Médine avait, en outre, l'administration des biens appartenant à trois mosquées d'Alger.

Les appointements de l'oukil, des adels et employés, ainsi que les frais d'administration, étaient prélevés sur les immeubles de la corporation.

Mosquées

Bien que l'islamisme compte quatre rites, il n'y avait et il n'y en a encore, en Algérie, que deux : le rite hanefi, professé par les Turcs musulmans, d'origine turque, et le rite maleki, qui est celui des Arabes.

En 1830, les mosquées étaient au nombre de 103, dont 14 pour le rite hanefi et 89 pour le rite maleki. Les mosquées étaient la propriété des corporations hanefites et malekites, lesquelles possédaient, en outre, de nombreux immeubles intra-muros et extra-muros.

Les biens de ces corporations étaient administrés les uns par les muphtis, les autres par les oukils. Les revenus étaient employés aux frais du culte et à l'entretien des mosquées.

Marabouts

Les marabouts sont des édifices contenant le tombeau d'un saint et où, soit par des donations d'immeubles, soit par des dons en argent faits à l'oukil des marabouts, quelques dévots musulmans obtiennent de se faire enterrer. Ces marabouts étaient desservis, à Alger, par un ou deux oukils.

Leur nombre était considérable, mais il n'y en avait que dix-neuf possédant des immeubles.

Chacun de ces marabouts, avec ses immeubles lui appartenant, constituait une petite corporation dont les revenus étaient administrés par l'oukil du marabout. Les revenus étaient employés à l'entretien de l'édifice, aux dépenses des ornements et de l'éclairage, ainsi qu'à l'entretien des oukils et des tolbas.

Parmi ces 19 marabouts, 18 étaient situés dans l'intérieur de la ville.

Le marabout Sidi-Hellel et Habas-Adda dans les rues qui en portent le nom.

Quatre au faubourg Bab-el-Oued, dont le plus important était celui de Sidi-Abderhaman, qui existe encore au-dessus du Lycée et du Jardin Marengo.

Trois au faubourg Bab-Azoun, dont l'un, Sidi-Bekta, a servi de caserne aux janissaires pendant les années antérieures à la conquête. Le marabout Sidi-Abd-el-Kader était situé au pied de la rampe qui, de la place Bresson, descendait à la Marine. Enfin, je ne sais où se trouvait le troisième, nommé Sidi-Aïssa.

Le marabout Sidi-Ben-Allah-Rhamoun était situé dans les montagnes de la Kabylie.

Andalous

On donnait ce nom, avant et pendant les premières années de la conquête, à une partie des Arabes venus

d'Espagne après la chute de Grenade et que nous appelons *maures*. Ils prétendent descendre des Ommaïs dont nous avons fait les Ommiades. Mais parmi les immigrants andalous, il y en avait, comme ailleurs, de riches et de pauvres. Les premiers ne voulurent pas laisser leurs compatriotes dans le dénûment et achetèrent divers immeubles dont les revenus étaient destinés à secourir les pauvres. C'est cette corporation que nous avons trouvée en 1830. Elle était administrée par un oukil andalous.

Janissaires

Les Janissaires, milice turque, occupaient à Alger sept grandes casernes, dont voici les noms : 1° Karatine, qui devint un hôpital, rue Bab-Azoun ; 2° Bab-Azoun, qui devint aussi un hôpital ; 3° El-Kédina, dans la rue Médée ; 5° Setta-Moussa à la porte de France, au commencement de la rue actuelle de la Marine ; 6° Emma-Droudj, rue des Consuls ; 7° Macaron, rue Macaron.

Chacune de ces casernes était divisée en une ou plusieurs chambrées, lesquelles avaient 100 ou 200 janissaires. Chacune de ces chambrées formait une corporation qui était propriétaire de divers immeubles administrés par un oukil nommé par la chambrée.

Il y avait des chambrées pauvres et des chambrées riches ; cela tenait à ce que les membres de ces chambrées qui arrivaient aux emplois supérieurs faisaient don à leurs anciens camarades des immeubles qui leur avaient appartenu.

Routes

La corporation des routes correspondait à ce que nous appelons la voirie départementale, avec cette différence qu'elle ne lui ressemblait à aucun point de vue. Il y avait des immeubles dont les revenus étaient affectés à

l'entretien d'une ou de plusieurs routes, et d'autres dont les revenus étaient affectés à l'entretien d'autres routes.

L'administration de ces routes était confiée à des amins. Chaque chemin avait sa petite corporation.

Eaux

Les aqueducs, fontaines, prises d'eau, et généralement tout ce qui avait quelque rapport avec les eaux était du ressort d'une administration spéciale, dirigée par un chef qu'on nommait *caïd el-aïoun*.

Cette administration formait, comme celle des routes, une corporation dont le caïd était le chef. Elle possédait d'importants immeubles dont les revenus étaient employés à l'entretien des aqueducs, conduites, etc., etc.

Cependant, quelquefois, les immeubles affectés au service des eaux n'étaient point administrés par le caïd el-aïoun, mais bien par le *cheik el-belad*, espèce de préfet ; quelquefois aussi par des oukils spéciaux chargés d'administrer les immeubles affectés spécialement à des fontaines ou des conduites d'eau.

AUMERAT.

(A suivre.)
