



ANNALES ISLAMOLOGIQUES

en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne en ligne

AnIsl 25 (1991), p. 119-126

Yūsuf Rāḡib

Deux baux de maisons d'Égypte médiévale [avec 3 planches].

Conditions d'utilisation

L'utilisation du contenu de ce site est limitée à un usage personnel et non commercial. Toute autre utilisation du site et de son contenu est soumise à une autorisation préalable de l'éditeur (contact AT ifao.egnet.net). Le copyright est conservé par l'éditeur (Ifao).

Conditions of Use

You may use content in this website only for your personal, noncommercial use. Any further use of this website and its content is forbidden, unless you have obtained prior permission from the publisher (contact AT ifao.egnet.net). The copyright is retained by the publisher (Ifao).

Dernières publications

9782724711523	<i>Bulletin de liaison de la céramique égyptienne 34</i>	Sylvie Marchand (éd.)
9782724711707	????? ?????????? ?????? ??? ???????	Omar Jamal Mohamed Ali, Ali al-Sayyid Abdelatif
??? ???? ?? ??????? ??????? ?? ????????? ?????????? ?????????????		
???????????? ?????????? ?????? ?????? ?? ??? ??????? ??????		
9782724711400	<i>Islam and Fraternity: Impact and Prospects of the Abu Dhabi Declaration</i>	Emmanuel Pisani (éd.), Michel Younès (éd.), Alessandro Ferrari (éd.)
9782724710922	<i>Athribis X</i>	Sandra Lippert
9782724710939	<i>Bagawat</i>	Gérard Roquet, Victor Ghica
9782724710960	<i>Le décret de Saïs</i>	Anne-Sophie von Bomhard
9782724710915	<i>Tebtynis VII</i>	Nikos Litinas
9782724711257	<i>Médecine et environnement dans l'Alexandrie médiévale</i>	Jean-Charles Ducène

DEUX BAUX DE MAISONS D'ÉGYPTE MÉDIÉVALE

Les bailleurs avaient certainement coutume, en Islam médiéval, surtout dans les premiers siècles, de louer (ou sous-louer) verbalement les logements, comme le donnerait à croire le nombre infime de baux d'habitations qui subsistent dans les collections de papyrus, dont seuls quelques fragments ont été jusqu'à maintenant publiés¹. Lacune d'autant plus regrettable que ces modèles d'accords écrits manquent souvent dans les plus anciens formulaires notariaux actuellement édités². Aussi, m'a-t-il paru utile d'en publier deux, conservés à l'Institut de Papyrologie de l'université de Heidelberg³, dont le second est particulièrement significatif, car intégralement conservé et appartenant à une période (début du VI^e/XII^e siècle) dont peu de documents sont parvenus jusqu'à nous dans les collections de papyrus. Ces deux baux me permettront de tenter une brève étude sur la forme du bail d'habitation qui viendra compléter l'excellente étude juridique sur la location des immeubles donnée par R. Brunschvig⁴.

Le bail ne porte aucun nom dans le document même. Cependant, dans les témoignages, les témoins l'appellent parfois *kitāb al-kirā* (écrit de location)⁵. Après la *basmala*, le

1. A. Grohmann, *Arabic papyri in the Egyptian Library* (= *APEL*), Le Caire, 1934-1962, II, n^{os} 89, 90, 91 et 93.

2. Ainsi la partie relative au bail de maison a disparu du grand formulaire (*K. al-šurūṭ al-kabīr*) d'al-Ṭahāwī (m. 321/933) et du *K. al-waṭā'iq* d'Ibn al-ʿAṭṭār (m. 399/1009) publié par P. Chalmers et F. Corriente, Madrid, 1983. La section consacrée au notariat du *Mabsūṭ* d'al-Saraḥsī (m. 482/1089) ne reproduit aucun bail d'habitation. On n'en trouve que dans le *K. al-šurūṭ al-ṣaġīr* d'al-Ṭahāwī, éd. ʿAbd Allāh Muḥammad al-Ġubūrī, Bagdad, 1394/1974, I, p. 416-420 et dans le *Muḥṭār al-mukātabāt al-badī'a fī-mā yuktab min umūr al-šarī'a* de Muḥammad b. ʿAbd al-ʿAzīz b. ʿAlī al-Maḥzūmī dit Ibn al-Ṣayrafī (m. 653/1255), Ḥusaynī, *Šīla*, ms. Köprülü 1101, fol. 101 v^o; Maqrīzī, *Muqaffā*, ms. Leyde Or. 1366, II, fol. 43 v^o. Cet auteur a

été confondu avec Abū Bakr Muḥammad b. ʿAbd Allāh al-Ṣayrafī, juriste šāfi'ite de Bagdad décédé en 330/942, J. Schacht, *Introduction to islamic law*, Oxford, 1964, p. 244. Ce formulaire dont subsiste un *unicum* à la Bibliothèque vaticane (ar. 263) a été repris par Nuwayrī, *Nihāyat al-arab*, IX, p. 9-160. Les baux figurent dans le chapitre des locations p. 88-103 (qui correspondent aux folios 39 r^o - 44 r^o du manuscrit).

3. Je remercie le P^r D^r D. Hagedorn, directeur de l'Institut, de m'avoir autorisé à publier les deux baux.

4. « Propriétaire et locataire d'un immeuble en droit musulman médiéval (jusque vers 1200) », *Studia Islamica*, LII, 1980, p. 5-40.

5. *APEL*, II, n^o 90, l. 4 et 10, n^o 93, l. 7. Dans le premier témoignage du bail n^o II du présent article, le contrat est peut-être appelé *kirā*, mais la lecture est malheureusement incertaine.

démonstratif (*hādā*) et le relatif (*mā*) par lesquels s'ouvrent traditionnellement les actes, le verbe qui désigne la location est indifféremment *karā* (n° I) ou *ista'ğara* (n° II) qui pouvait être remplacé par *iktarā*. Cependant, la racine *ağr* était généralement préférée à la racine *kry*, du moins par les Ḥanafites, en raison de ses nombreux emplois dans le Coran et le *Ḥadīṭ* ⁶. Dans le premier bail, le nom du bailleur (*āğir* ou *mu'āğir*) ⁷ précède celui du preneur (*musta'ğir*), mais dans le second, l'ordre est inversé. À l'encontre des actes de vente dont la forme est figée (après le verbe *ištarā*, le nom de l'acquéreur précède toujours celui du vendeur), les baux de maisons revêtaient une forme flottante : tantôt le bailleur donne à loyer (n° I), tantôt le preneur prend à loyer (n° II). Les parties sont désignées par leur nom accompagné du nom de leur père, parfois de leur domicile et de leur profession. Le signalement est quelquefois donné pour le preneur (n° II), bien qu'il fût longtemps considéré comme facultatif pour les actes de la pratique. La désignation du logement loué est parfois accompagnée de sa délimitation (n° I) et de son appellation (n° II), comme dans les contrats de vente. Si le bailleur n'est pas le propriétaire, mais seulement un locataire qui donne en location son logement, le notaire doit le spécifier ⁸. Les preneurs avaient, en effet, le droit de sous-louer sans l'autorisation verbale ou écrite de leur propriétaire, si toutefois cette faculté ne leur avait pas été interdite par une clause de contrat. Seulement la durée de la sous-location ne devait pas excéder la durée de leur bail (n° II).

Le contrat stipule ensuite la durée totale de la location et la date de prise d'effet, à savoir la date à laquelle le bailleur met le logement à la disposition du preneur et que celui-ci est en droit d'occuper. Cette date pouvait commencer indifféremment par le début du mois ou par n'importe quel jour (ainsi le 15 pour le n° II). Dans le premier bail, le terme était d'une lunaison, dans le second, de trente jours ⁹. Le montant et le mode de paiement du loyer sont également spécifiés. Celui-ci était couramment réglé par fractions mensuelles, tantôt payables d'avance et tantôt redevables en fin de période fixée (n° II). Le bail devait cesser automatiquement à l'expiration du terme convenu. On ignore s'il était renouvelé par tacite reconduction et si un contrat nouveau était alors dressé.

I

PSR HEID. INV. ARAB. 598 (pl. II a).

Fragment de papyrus. 15×12,5 cm. Recto : fibres verticales. L'acte ne comporte plus que six lignes dont la fin est perdue. Encre noire. Écriture cursive. Quelques points diacritiques. Verso : fibres horizontales. Acte publié en appendice.

6. Taḥāwī, *K. al-šurūṭ al-šağīr*, I, p. 417.

8. Ibn al-Šayrafī, *Muḥtaṣar*, fol. 39 v° repris dans Nuwayrī, *Nihāya*, IX, p. 89.

7. D'autres noms peuvent être donnés au bailleur : *mu'ğir* ou *mukārī*, E. Tyan, *EI* ², III, p. 1042-1043 (*Idjār*).

9. Saraḥsī, *Mabsūṭ*, XV, p. 132.

ANALYSE.

À une date indéterminée mais qui doit remonter au III^e/IX^e siècle d'après l'écriture, un musulman, Abū Bakr Muḥammad b. 'Abd al-Wāḥid, vendeur (*bayyā'*) de profession, loue une demeure (*manzil*) à un chrétien, Biqām (ou Bifām) b. Qurqās le diacre (*šammās*). Celle-ci est sise dans la ville d'Ašmūn, dans le quartier de l'église Saint-Michel et touche au sud un oratoire dont le nom est perdu. La durée du bail et le montant du loyer ont disparu. Le contrat est resté entre les mains du bailleur, puisque le verso a été utilisé pour la rédaction de l'acte de vente d'une maison qu'il acquit quelque temps plus tard.

Texte.

- (١) بسم الله الرحمن الرحيم
 (٢) هذا ما اكرى محمد المكنى بابى بكر بن عبد الواحد
 البياع [الساكن مدينة اشمون]
 (٣) اكرى بقم بن قرقاس الشماس الساكن مدينة اشمون
 (٤) اشمون فى خط يعرف بكنيسة مكيل .. [..... حدود هذا]
 (٥) المنزل الاول وهو القبلى يلى المسجد الـ والبحرى يلى
 (٦) والشرقى يلى منزل لسنسة الحجام والغربى [.....]

TRADUCTION.

- 1) Au nom de Dieu, clément et miséricordieux!
- 2) Voici ce qu'a loué Muḥammad qui porte la *kunya* d'Abū Bakr b. 'Abd al-Wāḥid le vendeur [qui habite la ville d'Ašmūn].
- 3) Il a loué à Biqām b. Qurqās, le diacre qui habite la ville [d'Ašmūn]
- 4) Ašmūn dans le quartier connu sous le nom de l'église Saint-Michel .. [... Voici les limites de cette]
- 5) demeure : la première qui est celle du sud touche l'oratoire .. [... (la limite) nord touche]
- 6) (La limite) est touche une demeure appartenant à Sisinna le ventouseur et (la limite) ouest [...]

COMMENTAIRE.

Ligne 3. Le nom du preneur peut être lu Biqām ou Bifām¹⁰.

L. 4. L'église Saint-Michel est citée par Abū Šālīḥ¹¹ sous une graphie différente : Miḥā'il.

10. APEL, II, p. 63.

11. Ed. B.T.A. Evetts, Oxford, 1895, fol. 104 a.

- L. 5. Le terme *manzil* peut désigner une maison ou une partie de celle-ci (appartement)¹².
Mais il ne peut s'agir ici que d'une maison.
- L. 6. Le nom copte Sisinna apparaît dans les papyrus sous différentes formes¹³.

II

P. HEID. INV. ARAB. 496 (pl. I).

Papier. 16,5×23,5 cm. L'acte proprement dit comporte 16 lignes. Les deux témoignages comprennent chacun deux demi-lignes. Encre noire. Écriture cursive. Le document fut acquis par le P^r G. Bergsträsser en 1930. Il provient probablement de la région de Fustāṭ ou de l'île de Rawḍa où se trouvait la maison dont la location fait l'objet du contrat.

ANALYSE.

En 530/1136, un adolescent soigneusement décrit, mais dont le nom est omis, Abū l-Ḥasan, fils de Bū Bakr le marchand de soie, sous-loue à un certain Ibn al-Abbār une maison sise dans l'île de Rawḍa sur le Nil. Le terme de *qā'a* donnée à la demeure appelle un commentaire : il désigne, en effet, aussi bien la cour (synonyme de *sāḥa*)¹⁴, le terrain de construction¹⁵, la grande salle d'apparat que la maison même, comme dans le présent bail, puisque cette *qā'a* est connue sous le nom de *dār*¹⁶ d'Ibn al-Ṭawr, probablement son propriétaire. Elle devait être flanquée de deux maisons de même type, puisqu'elle est qualifiée de *wustā* (celle du milieu).

Le contrat de location est conclu pour une durée de cinq mois à compter de sa date d'effet, le lendemain de la rédaction du bail : du 15 *rabī'* II 530/22 janvier 1136 au 15 ramadan/17 juin. Le paiement du loyer s'effectuera d'une façon mensuelle à la fin de chaque période fixée, c'est-à-dire le 15 de chaque mois lunaire. Il s'élève à dix-huit dirhams par mois, ce qui fait 90 dirhams pour la durée du bail et 216 dirhams par an, soit près de 6 dinars¹⁷. Il s'agissait donc d'une modeste demeure, car aux V^e/XI^e et VI^e/XII^e siècles, les petites maisons formées d'un rez-de-chaussée se louaient dans les grandes villes 3-5 dinars, les moyennes 10-20 dinars et les vastes 20-40 dinars¹⁸. Le terme de *ḥisāban* que l'on retrouve dans les contrats similaires de la Geniza du

12. G. Frantz-Murphy, « A comparison of the Arabic and earlier Egyptian contract formularies, I, » *JNES*, 40/3, 1981, p. 218-219.

13. *APEL*, I, p. 179.

14. Voir par ex. un passage de Ṭahāwī, *K. al-buyū' min k. al-ṣurūṭ al-kabīr*, éd. J. Wakin, New York, 1972, p. 52, où la cour de la maison est indifféremment appelée *qā'a* ou *sāḥa*.

15. Ibn al-ʿAṭṭār, *K. al-wafā'iḳ*, p. 188.

16. À rapprocher du passage de Maqrīzī, *K. al-mawā'iḳ*, Būlāq, 1270/1853, I, p. 457-458,

qui rapporte que la *qā'a* de Sitt al-Mulk, sœur d'al-Ḥakīm devint après la chute des Fatimides la résidence (*dār*) de l'émir Faḥr al-dīn Ḡaharkas.

17. Le taux de change entre l'or et l'argent oscillait à cette époque autour d'un dinar pour 35 dirhams, S.D. Goitein, *A Mediterranean society*, Berkeley-Los Angeles, 1967-1988, I, p. 380.

18. E. Ashtor, *Histoire des prix et des salaires dans l'Orient médiéval*, Paris, 1969, p. 193.

Caire¹⁹ est utilisé ici pour un règlement futur; il ne semble donc pas vouloir dire que les dirhams seront simplement comptés et non pas pesés.

Enfin les deux témoins qui ont validé de leur main l'acte parlent à la première personne. Le premier, par l'écriture, est le notaire.

Texte.

- (١) بسم الله الرحمن الرحيم الح[م]د لله شكرا
- (٢) هذا ما استاجر ابو الحسن بن بو بكر الحريري والده وهو يومئذ شاب حين طر شاربه
- (٣) وبقل الشعر بذقنه قضف القامة رقيق السمرة رحب الجبهة وبها اثار نن مقرون الحاجبين
- (٤) وباعلا الايسر منهما اثر جرح اشهل العين اختم الانف مكسور الثنية العليا اليسرى
- (٥) م[ن] . . [م] بن عا[لى] ال[.] . [م] الى [المعروف] ف بالابا[ر] استاجر منه صفقة واحدة وعقدا
- (٦) واحدا جميع القاعة الوسطى التى بجزيرة فسطاط مصر المعروفة بدار
- (٧) ابى الفضل جعفر بن محمد المعروف بابن الثور وتعرف بسكن هذا الاجر المظلة
- (٨) على شاطى النيل المبارك الت[م] الى ذكر هذا الاجر انها فى يده وعقد اجارته
- (٩) لمدة تدخل فى اثناها مدة هذه الاجارة ووقعت الاجارة عليها لمدة
- (١٠) خم[سة] اشهر كوامل اولها استقبال النصف من شهر ربيع الاخر سنة ثلثين وخمس مية
- (١١) واخرها انقضى النصف من شهر رمضان منها باجرة مبلغها فى هذه المدة من
- (١٢) الورق الجيد تسعين درهما حسابا لكل شهر منها ثمانية عشر درهما
- (١٣) اجارة صحيحة يقوم المستاجر للاجر بهذه الاجرة مشاهرة قسط كل شهر سلخه بغير مدافعة
- (١٤) ولا ممانعة وسلم الاجر الى المستاجر ماوقعت عليه هذه الاجارة ووجب له سكنه
- (١٥) والانتفاع به طول هذه المدة والى انقضاها وتعاقدا ذلك بينهما وتفرقا بالابدان
- (١٦) شهد على اقرار الاجر والمستاجر بما فيه فى الرابع عشر من شهر ربيع الاخر سنة ثلثين وخمس مية هجرى

(١) اشهدنى الاجر والمستاجر بما فيه فى تا(ر)يحه

(٢) وكتب

(١) اشهدنى على الاقرار بذلك

(٢) وكتب على جميع شى يحتويه الكرى

Notes de lecture. Ligne 3 : قضف ou قضيف ?

Premier témoignage. Ligne 2 : الكتاب ou الكرى ?

19. Dans un contrat de location daté de 531 H. (T-S Ar. 38.119), on trouve également le terme de *ḥisāban* après la stipulation du montant du

loyer. Je dois cette indication à l'obligeance de mon ami Geoffrey Khan (Cambridge University Library).

TRADUCTION

- 1) Au nom de Dieu, clément et miséricordieux! Louange à Dieu par gratitude!
- 2) Voici ce qu'a loué Abū l-Ḥasan fils de Bū Bakr le marchand de soie, son père.
C'est en ce jour un jeune homme qui se coupe les moustaches.
- 3) Le duvet lui pousse au menton. Sa taille est mince, son teint légèrement brun.
Son front large porte des traces de poil fin, ses sourcils sont réunis.
- 4) Au-dessus du sourcil gauche apparaît la cicatrice d'une blessure. Ses yeux sont noisette, son nez est épaté et son incisive centrale supérieure gauche est cassée.
- 5) (Il a loué) de [...] m b. 'Al[i] al-[.]lī dit al-Abbār, par une convention et un contrat
- 6) uniques, la totalité de la demeure du milieu sise dans l'île de Fuṣṭāṭ Miṣr. Connue comme étant la maison
- 7) d'Abū l-Faḍl Ġa'far b. Muḥammad dit Ibn al-Ṭawr et le domicile de ce bailleur, elle donne
- 8) sur la rive du Nil béni. Ce bailleur a déclaré qu'elle se trouve en sa possession et (lui a été donnée) en bail
- 9) pour une durée comportant la durée de cette location. Celle-ci a été conclue pour une durée
- 10) de cinq mois complets qui commence au début de la moitié du mois de *rabī'* II l'année cinq cent trente
- 11) et s'achève à l'expiration de la moitié du mois de ramadan de la même année. Le montant du loyer pour cette durée est en
- 12) bon argent de quatre-vingt-dix dirhams de compte, pour chaque mois dix-huit dirhams.
- 13) La location est valide. Le preneur paiera au bailleur ce loyer mensuellement. Le terme de chaque mois est sa fin. Sans renvoi
- 14) ni refus. Le bailleur a délivré au preneur la chose louée. Celui-ci est alors en droit de l'occuper
- 15) et d'en jouir pendant toute cette durée, jusqu'à son expiration. Ils ont conclu cela et se sont séparés physiquement.
- 16) On a témoigné de la reconnaissance, par le bailleur et le preneur, du contenu du (bail) le quatorze du mois de *rabī'* II l'année cinq cent trente de l'hégire.

(TÉMOIGNAGES).

- 1) On m'a fait témoigner de la reconnaissance de ceci,
 - 2) 'Alī a écrit la totalité des choses contenues dans cette location.
-
- 1) Le bailleur et le preneur m'ont fait témoigner du contenu (du contrat) en sa date.
 - 2) A écrit ...

COMMENTAIRE.

- Ligne 2. Le terme *wālidīhi* a été ajouté pour indiquer que le marchand de soie est bien le père du preneur et non ce dernier.
- L. 6 : l'île qui fut tardivement connue sous le nom de Rawḍa²⁰ était primitivement appelée Ġazīrat Miṣr²¹ ou Ġazīrat Fuṣṭāṭ Miṣr²².
- L. 10 : sur le terme *istiqbāl*, v. les références rassemblées par S.M. Stern, *Fāṭimid decrees*, Londres, 1964, p. 38 n. 1.

APPENDICE.

Acte de vente d'une demeure.

PSR HEID. INV. ARAB. 598 (pl. II b).

Fragment de papyrus. 15×12,5 cm. Verso : fibres horizontales. L'acte dont le début manque ne comporte plus que huit lignes. Encre noire. Écriture cursive. Pas de points diacritiques. Recto : le bail n° I.

ANALYSE.

Abū Bakr Muḥammad b. 'Abd al-Wāḥid le vendeur domicilié dans la ville d'Ašmūn achète à un vendeur dont le nom est perdu une demeure proche de celle qu'il a précédemment donnée en location à Biqām le diacre par le bail dressé au recto (n° I).

Texte.

- (١) [بسم الله الرحمن الرحيم]
- (٢) [هذا ما اشترى محمد المكننا بابي بكر بن عبد الواحد البياع الساكن مدينة اشمون اشترى]
- (٣) [من] [الس] ساكن مدينة اشمون اشترى منه المنزل المعروف
- (٤) [حلو] [هذا المنزل الاول وهو القبلي يلي المسجد]
- (٥) [والبحري] يلي طريق المارة والشرقي يلي طريق
- (٦) [.] [.] عبد الله
- (٧) [.] [.] بن عبد الله [المكننا بابي بكر بن عبد]
- (٨) [.] [.] الح ران

20. Maqrizi, *Mawā'iz*, II, p. 177-178.

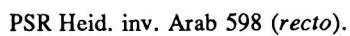
21. Voir par ex. Muṣṭafī, *Takmilat wafayāt al-naqala*, éd. Baššār 'Awwād Ma'rūf, Beyrouth, 1401/1981, I, p. 367, n° 557; II, p. 26, n° 795,

p. 79, n° 916, p. 478, n° 1695; III, p. 302, n° 2376, p. 413, n° 2649, p. 418, n° 2664, p. 595, n° 3063.

22. Muṣṭafī, *op. cit.*, III, p. 575, n° 3016.

TRADUCTION.

- 1) [Au nom de Dieu, clément et miséri]cordieux!
- 2) [Voici ce qu'a acheté Muḥammad qui porte la *ku*]n^ya d'Abū Bakr b. 'Abd al-Wāḥid le vendeur qui habite la ville d'Ašmūn. Il a acheté
- 3) [à] qui habite la ville d'Ašmūn. Il lui a acheté la demeure connue sous le nom de
- 4) [... Voici les limites] de cette demeure. La première qui est celle du sud touche l'oratoire
- 5) [... (La limite) nord] touche le chemin passant. (La limite) est touche le chemin
- 6) [...]. [...]. 'Abd al-....
- 7) [...]. b. 'Abd al-. [qui porte la *kunya* d']Abū Bakr b. 'Abd
- 8) [..... al-....





PSR Heid. inv. Arab 598 (verso).