

La propriété immobilière à Emar en Syrie, du XIV^{ème} au XII^{ème} siècle av. J.-C.¹

Lena FIJAŁKOWSKA

(Université de Łódź, Pologne)

Dans la deuxième moitié du II^e millénaire, la ville d'Emar, située sur le haut Euphrate, faisait partie de l'empire hittite². Elle était

¹ Ce travail constitue une version élargie de la communication prononcée au cours de la 60^{ème} session de la SIHDA à Komotini (Grèce), en septembre 2006. Il fait part de quelques-unes des conclusions de ma thèse de doctorat, intitulée : « La propriété immobilière à Emar du XIV^{ème} au XII^{ème} siècle av. J.-C. à la lumière des actes d'aliénation d'immeubles », préparée sous la direction de M. le Prof. Stefan Zawadzki, avec le concours financier du Centre de la Recherche Scientifique (KBN). Je tiens à remercier la prof. Sophie Démare-Lafont pour la relecture attentive de cet article et pour la correction de mon français. Les erreurs et les oublis qui subsisteraient restent bien sûr sous ma seule responsabilité.

² Les abréviations utilisées ci-dessous sont en principe celles du CAD (*The Assyrian Dictionary of the Oriental Institute of the University of Chicago*, ed. I. J. Gelb, B. Landsberger, A. L. Oppenheim, E. Reiner, Chicago 1956-2006). On y ajoutera les abréviations suivantes pour les éditions des textes d'Emar :

ao = D. ARNAUD, *La Syrie du moyen Euphrate sous le protectorat hittite: contrats de droit privé*, *Aula Orientalis* 5, 1987, 211-241.

asj = A. TSUKIMOTO, *Akkadian Tablets in the Hirayama Collection*, *Acta Sumerologica* 12 (1990), 177-259 (n° 1-16); *Acta Sumerologica* 13 (1991), 275-333 (n° 17-42); *Acta Sumerologica* 14, 1992, 289-310 (n° 43-50).

cm = J. GOODNICK WESTENHOLZ, *Cuneiform Inscriptions in the Collection of the Bible Lands Museum of Jerusalem. The Emar Tablets*, Cuneiform Monographs 13, Groningen 2000.

e = D. ARNAUD, *Recherches au pays d'Aštata*, t. 1-3, Paris 1985.

re = G. BECKMAN, *Texts from the Vicinity of Emar in the Collection of Jonathan Rosen*, Padova 1996.

smea = D. ARNAUD, *Tablettes de genres divers du Moyen-Euphrate*, *Studi Micenei ed Egeo-Anatolici* 30 (1992), 195-245.

capitale de la province frontière d'Aštata, et son roi – vassal du roi de Karkemiš. Lors des fouilles françaises des années 70³, Emar a livré de très importantes archives contenant plus de 1000 textes cunéiformes⁴. Parmi ces textes, rédigés surtout en akkadien, on trouve un grand nombre de documents juridiques concernant essentiellement le commerce immobilier, mais aussi des contrats de mariage, des testaments et des actes d'adoption. Leur analyse permet de reconstituer partiellement les caractéristiques du droit de propriété, en particulier immobilière, dans cette région de la Syrie, et de les comparer avec la situation juridique ailleurs dans le Proche-Orient ancien.

Les tablettes d'Emar sont écrites selon deux traditions scribales différentes, appelées respectivement syrienne et syro-hittite⁵. Les

tbr = D. ARNAUD, *Textes syriens de l'âge du Bronze récent*, Aula Orientalis Supplementa 1, Barcelona 1991.

³ Sur ces fouilles, cf. par exemple: J.-Cl. MARGUERON, *Rapport préliminaire sur les deux premières campagnes de fouilles à Meškene-Emar 1972-1973*, AAAS 25 (1975), p. 73-86; IDEM, *Rapport préliminaire sur les 3ème, 4ème, 5ème et 6ème campagnes de fouilles à Meškene-Emar*, AAAS 32 (1982), p. 233-249; IDEM, *Quatre campagnes de fouilles à Emar (1972-1974): un bilan provisoire*, Syria 52 (1975), p. 53-85. Les archéologues syriens ont recommencé les travaux à Emar en 1992; à partir de 1996, ils travaillent en coopération avec l'université de Tübingen. Pour les rapports, cf. U. FINKBEINER, *Emar and Balis 1996-1998. Preliminary Report of the Joint Syrian-German Excavation with the Collaboration of Princeton University*, Berytus 44 (1999-2000), p. 5-34; IDEM *et al.*, *Emar 1999. Bericht über die 3. Kampagne der syrisch-deutschen Ausgrabungen*, Bagh. Mitt. 32 (2001), p. 41-120; IDEM *et al.*, *Emar 2001 – Bericht über die 4. Kampagne der syrisch-deutschen Ausgrabungen*, Bagh. Mitt. 33 (2002), p. 109-146; U. FINKBEINER, F. SAKAL *et al.*, *Emar 2002 – Bericht über die 5. Kampagne der syrisch-deutschen Ausgrabungen*, Bagh. Mitt. 34 (2004), p. 9-100.

⁴ Sur l'histoire d'Emar en général, cf. par exemple J.-M. DURAND, *La cité-état d'Imar à l'époque des rois de Mari*, MARI 6 (1990), p. 39-92; A. FINET, *Le port d'Emar sur l'Euphrate, entre le royaume de Mari et le pays de Canaan*, in *The Land of Israel: Cross-Roads of Civilizations*, ed. E. Lipiński, OLA 19, Leuven 1985, p. 27-38; M. ADAMTHWAITE, *Late Hittite Emar. The Chronology, Synchronisms and Socio-Political Aspects of a Late Bronze Age Fortress Town*, Louvain-Paris-Sterling 2001. Sur les archives d'Emar, cf. G. BECKMAN, *Emar and its Archives*, in *Emar. The History, Religion and Culture of a Syrian Town in the Late Bronze Age*, ed. M. W. Chavalas, Bethesda 1996, p. 1-12; M. DIETRICH, *Die akkadischen Texte der Archiven und Bibliotheken von Emar*, UF 22 (1990), p. 25-48.

⁵ Sur les différences entre les deux styles cf. C. WILCKE, *AH, die « Brüder » von Emar. Untersuchungen zur Schreibtradition am Euphratknie*, Aula Orientalis 10 (1992), p. 115-150; S. SEMINARA, *L'accadico di Emar*, Roma 1998, p. 1-27; J. IKEDA,

différences entre ces deux styles concernent non seulement l'apparence extérieure des tablettes, mais aussi leur contenu, à savoir leur format, leur paléographie et l'emplacement des sceaux. La langue utilisée dans les textes syriens ressemble plutôt à l'accadien de l'époque paléo-babylonienne, et celle des textes syro-hittites montre des influences médio-babyloniennes, assyriennes et hourrites⁶. Il y a aussi de grandes divergences dans le formulaire, surtout celui des contrats de vente.

Les tablettes d'Emar révèlent l'existence d'au moins deux types de propriété : la propriété privée et celle dite « de Ninurta et les anciens de la ville », probablement communale. Cette dernière ayant fait l'objet d'une discussion très animée dans la littérature⁷, l'article présent va se concentrer sur la première.

1. Sujets du droit de propriété

Comme partout dans le Proche-Orient ancien, la majorité des immeubles appartenaient aux hommes, chefs de famille. Les femmes étaient parfois propriétaires, elles aussi, mais il paraît qu'elles pouvaient disposer de leurs biens moins librement que les hommes. Les textes syriens avec des femmes agissant comme propriétaires sont

Scribes in Emar, in *Priests and Officials in the Ancient Near East*, ed. K. Watanabe, Heidelberg 1999, p. 163-185.

⁶ Pour une analyse philologique des textes d'Emar, cf. surtout S. SEMINARA, *L'accadico di Emar*, op. cit., et les articles de J. IKEDA: *Syntax and Pragmatics of Emar Akkadian*, in *Essays on Ancient Anatolia and Syria in the Second and Third Millennium B.C.*, ed. T. Mikasa, Wiesbaden 1996, p. 241-258; *The Akkadian Language of Emar: Texts Related to Ninurta and the Elders*, *Acta Sumerologica* 19 (1997), p. 83-112; *The Akkadian Language of Emar: Texts Related to a Diviner's Family*, in *Past Links. Studies in the Ancient Near East*, ed. Sh. IZRE'EL, J. SINGER, R. ZADOK, IOS 18, Winona Lake 1998, p. 33-61; *The Akkadian Language of Karkemiš: Evidence from Emar and its Vicinities*, *Acta Sumerologica* 20 (1998), p. 23-62.

⁷ Cf. par exemple W. F. LEEEMANS, *Aperçu sur les textes juridiques d'Emar*, *JESHO* 31 (1988), p. 214-217; IDEM, *Le droit d'Emar, ville sur le Moyen-Euphrate, au XIIIème siècle av. J.-Chr.*, *Oosters Genootschap in Nederland* 19 (1992), p. 9-10; J.-M. DURAND, [rev.] D. ARNAUD, *Recherches au Pays d'Aštata. Emar VI/1-3. Textes sumériens et accadiens*, Paris 1986, *RA* 83 (1989), p. 170, n. 23 (ci-dessous cité comme J.-M. DURAND, *RA* 83); P. STEINKELLER, *Land-Tenure Conditions in Third-Millennium Babylonia: The Problem of Regional Variation*, in *Urbanization and Land Ownership in the Ancient Near East*, ed. M. Hudson, B. A. Levine, Cambridge MA 1999, p. 295-296 et n. 22; J.-M. DURAND et L. MARTI, *Chroniques du Moyen-Euphrate 2. Relecture de documents d'Ekalte, Emar et Tuttul*, *RA* 97 (2003), p. 157.

très rares⁸, et les circonstances – toujours atypiques. La situation semble meilleure dans les documents syro-hittites⁹, où les femmes apparaissent un peu plus souvent¹⁰. Dans les documents des deux styles, les femmes achètent et vendent surtout des bâtiments – des maisons et des *kiršitu*¹¹, mais à cause du nombre limité de textes il est

⁸ Une femme ne vend un immeuble (une maison) que dans un seul texte (e 20). Dans un autre document (tbr 57), une mère et son fils semblent être copropriétaires d'une maison, qu'ils vendent ensemble. Dans les deux cas, les transactions ont lieu sous la contrainte économique (dans e 20 on mentionne: *mu-tu₄ kala nu-kúr-ti* – « l'année de détresse et de l'hostilité », dans tbr 57 la vente est conclue *a-na dan-na-ti* – « pendant la détresse ». Pour cette clause, cf. C. ZACCAGNINI, *War and Famine at Emar*, *Or.* 64 [1995], p. 92-109). Dans deux autres textes, une mère vend un *kiršitu* avec ses fils, mais seulement ces derniers sont propriétaires (re 31, e 130). Deux fois aussi, les femmes sont acheteuses. Dans e 111, Aštar-abu achète une maison (également pendant « les années de l'hostilité et de détresse » - « *mu.hi.a kúr-kur-ti kala.ga* »), et dans re 49, une prêtresse *qadištu* acquiert un champ.

⁹ Surtout si on considère le nombre des textes des deux styles – plus de 130 ventes immobilières syriennes et à peu près 40 ventes syro-hittites.

¹⁰ On y trouve quatre propriétaires indépendantes (d'une maison dans ao9, d'un bâtiment, d'un verger et de champs dans e 82, d'une maison paternelle dans e 113, d'un *kiršitu* dans e 114). Dans e 82, l'aliénatrice vend « pour faire vivre ses enfants ». Le texte e 114 donne l'historique de l'immeuble vendu, duquel il ressort que le prix de la vente est beaucoup plus bas que celui auquel il a été acheté. On peut donc supposer qu'ici aussi, il y a eu contrainte économique. Une fois, une femme semble vendre un *kiršitu* dit appartenir à son mari, dont elle a probablement hérité (re 68), il y a aussi une copropriétaire d'une vigne (e 89, avec un homme, mais cette partie de la tablette est cassée, donc on ne sait pas s'il s'agit de son mari ou par exemple de son frère), et, dans un autre texte, une mère et ses quatre enfants vendent la « maison paternelle » (tbr 65). À deux reprises, les femmes agissent en tant qu'acheteuses, chaque fois – d'un *kiršitu* (asj 3, tbr 81).

¹¹ Le terme *kiršitu* a fait objet d'une discussion très animée. La question principale est de savoir s'il s'agit d'une sorte de bâtiment, d'une ruine ou d'un terrain à bâtir. À ce sujet, cf. entre autres D. ARNAUD, *Traditions urbaines et influences semi-nomades à Emar, à l'âge du Bronze Récent*, in *Le Moyen-Euphrate. Zone de contacts et d'échanges*, ed. J.-Cl. Margueron, Strasbourg 1980, p. 250, n. 25; E. LIPÍŃSKI, *Arcanes et conjonctures du marché immobilier à Ugarit et à Emar au XIII^e siècle av. n.è.*, *AoF* 19 (1992), 1, p. 40-43; J.-M. DURAND, *RA* 83, p. 173, n. 34; W. MAYER, *Kiršitum* « *abgeschiedenes Gebäude* », *UF* 21 (1989), p. 269-270; M. ADAMTHWAITE, *Late Hittite Emar*, *op. cit.*, p. 115-128. Tous ces auteurs sont partisans de la première hypothèse. Pour la deuxième, cf. S. SEMINARA, *Un dilemma della topografia di Emar: kiršitu o kiršetu?*, *UF* 27 (1995), p. 468-480; L. MORI, *Reconstructing the Emar Landscape*, Roma 2003, p. 48-53. Pour la troisième traduction, cf. par exemple: C. WILCKE, *Kiršitum, ein Phantomwort*, *NABU* 1990, 1, n. 35, p. 28; J. HUEHNERGARD, *More on KI.eršetu at Emar*, *NABU* 1991, 2, n. 58, p. 39; C. ZACCAGNINI, *Ceremonial Transfers of Real Estate in Emar and Elsewhere*, *Vicino Oriente* 8 (1992), p. 42-48; A. TSUKIMOTO, *asj*, p. 178 (« building-site »); G.

impossible de dire s'il s'agit ici d'un hasard¹². Toutefois, il faut remarquer que dans les testaments où les femmes sont testatrices¹³, les immeubles legués sont surtout des maisons, il y aussi une vigne (e 213), mais aucun champ, bien qu'on sache qu'elles pouvaient en hériter¹⁴. Dans les trois cas de donations destinées aux femmes, les immeubles sont des vignes (asj 19, deux frères à leur soeur) et des vergers (asj 20, tbr 70 – de belle-mère à belle-fille).

Un fils pouvait être propriétaire immobilier du vivant de son père, ou au moins posséder un immeuble, comme semblent le montrer deux contrats de vente, un syrien et un syro-hittite (tbr 9, ao8). Tous les deux contiennent l'information que la transaction a eu lieu « du vivant du père » des acheteurs. Une telle situation paraît plutôt inhabituelle, surtout si l'on tient compte des dispositions testamentaires, où l'on voit bien une tendance à conserver l'indivision du patrimoine aussi longtemps que possible, même après la mort du chef de la famille¹⁵.

Le contrat syrien, une vente de champ, comprend aussi une clause selon laquelle l'argent utilisé pour acheter l'immeuble provenait de la *sikiltu* de l'acheteur, c'est-à-dire de ses deniers privés ; on peut en déduire qu'ils lui ont été attribués par son père.

Beckman, re, p. 6 (« lot »); J. SCURLOCK, *Once more ku-bu-ru*, NABU 1993, 1, n. 21, p. 15-18; D. FLEMING, [rev.], R. PRUZSINSKY, *Die Personennamen der Texte aus Emar*, SCCNH 13, Bethesda 2003, JAOS 124 (2004), p. 595-599.

¹² Dans re 49 (syrien) une prêtresse *qadištu*, dont le nom n'est pas mentionné, achète un champ à Ninurta et aux anciens. Dans e 82 (syro-hittite) une femme, forcée par les circonstances, vend « é *tu-gu-ra* [kiri₆.meš] ù a.šà *zi-ri-ši* » - « un bâtiment *tugurru*, des vergers et un champ ensemencé ». La signification du terme « bâtiment *tugurru* » n'est pas claire. Pour la discussion à ce sujet, cf. par exemple E. LIPÍŃSKI, *Arcanes...*, op. cit. p. 42; E. J. PENTIUC, *West Semitic Vocabulary in the Akkadian Texts from Emar*, Winona Lake 2001, p. 46; L. MORI, *Reconstructing...*, op. cit., p. 65-70.

¹³ e 30, e 32, e 128, e 213, tbr 28. Tous ces textes sont syro-hittites.

¹⁴ Dans le testament syro-hittite re 85, le testateur institue sa fille Aha-Mādu son unique héritière, et, en excluant les prétentions éventuelles de ses frères, dit : 24. ...šeš.meš-ia 25. 'é ù' a.šà *a-na* 'ugu¹-hi 26. 'a-ha-am-'ma¹-du₄ dumu.munus-ia 27. lu¹-ú 'la i¹-ra-ag-gu₅-mu - « Mes frères la maison et le champ contre Aha-mādu ne revendiqueront pas »; d'où la conclusion que ledit champ devait être hérité par la fille du testateur.

¹⁵ Tel est probablement l'objectif des dispositions instituant l'épouse du testateur « père et mère » de la maison. Cf. par exemple le testament syrien e 15 ; dans un testament syro-hittite, tbr 71, le testateur interdit à ses héritiers de demander le partage du vivant de leur mère, sous peine de perte de part successorale. Cf. R. WESTBROOK, *Social Justice and Creative Jurisprudence in Late Bronze Age Syria*, JESHO 44 (2001), p. 38-41.

La question se pose de savoir, quelle était la situation juridique d'un tel immeuble, et surtout si elle était pareille à celle du *peculium* du droit romain, séparé du patrimoine seulement économiquement, et non pas juridiquement, et restant la propriété du chef de la famille, ou s'il devenait pleine propriété de l'acquéreur. Un testament syro-hittite pourrait peut-être livrer un argument en faveur de la première hypothèse, car son contenu semble indiquer qu'après la mort du patriarche la *sikiltu* rentrait dans le patrimoine. Mais comme le contexte n'est pas très clair, l'argument n'est pas décisif¹⁶. On peut seulement se référer à une situation semblable dans un testament médio-assyrien qui paraît prouver le même¹⁷.

Il y a aussi d'autres documents qui montrent des enfants acquérant des biens du vivant de leurs parents¹⁸. Toutefois, il est impossible de déterminer si dans tous ces textes la situation juridique est la même ; autrement dit, s'il s'agit, ici aussi, d'un pécule attribué aux enfants, ou bien si ce sont des acquisitions en pleine propriété.

2. Objets du droit de propriété

Les immeubles le plus souvent mentionnés dans les contrats et les testaments sont les champs¹⁹, les maisons et les *kiršitu*. Les vergers et les vignes apparaissent beaucoup plus rarement. Il paraît que tous ces

¹⁶ Il s'agit du testament e 91. Dans le fragment en question, le testateur constate que les 70 sicles d'argent constituent « la *sikiltu* que son fils a acquise », et qu'il lui a donné des immeubles en tant que *sikiltu*. R. Westbrook semble penser que ce document indique que la *sikiltu* était considérée comme une partie de la part successorale du fils qui l'a reçue ; cependant le contexte n'est pas très clair. J.-M. Durand interprète ce texte autrement ; selon cet auteur, le deuxième fils « reçoit une part privilégiée certainement parce que son père détenait des fonds particuliers qui lui revenaient peut-être par héritage maternel ». Cf. R. WESTBROOK, *Emar and Vicinity*, in *A History of Ancient Near Eastern Law*, ed. R. Westbrook, vol. 1, Leiden-Boston 2003, p. 677; J.-M. DURAND, [rev.] D. Arnaud, *Emar VI, II*, RA 84 (1990), p. 51.

¹⁷ KAJ 8. Cf. C. WILCKE, *Assyrische Testamente*, ZA 66 (1976), p. 199-210.

¹⁸ Dans re 1 on retrouve les protagonistes connus d'ao8. Leur père leur donne une vigne dans un but précis, probablement « pour mise en culture », et exclut les prétentions éventuelles de leurs frères. Mais le contrat ne dit rien des droits des acquéreurs, on n'apprend pas s'ils pouvaient disposer de la vigne ni ce qui arriverait s'ils ne réalisaient pas l'objectif fixé par leur père. La situation est peut-être pareille dans tbr 29 ; cependant dans ce texte, c'est une femme, probablement devenue chef de la famille après la mort de son mari, qui donne deux maisons à son fils.

¹⁹ Dans les textes syriens (trois fois plus nombreux que les documents syro-hittites), on vend plus de 60 champs, environ 45 maisons et 30 *kiršitu* ; dans les documents syro-hittites sont vendus à peu près 20 maisons, 12 *kiršitu* et seulement 5 champs.

immeubles peuvent être divisés en deux catégories – biens familiaux, grevés des droits des parents et plus difficilement aliénables, et biens acquis. Plusieurs textes contiennent l'information que l'immeuble vendu constitue la part successorale du vendeur, ou que la maison est « la maison de son père », et, assez souvent, surtout dans les textes syro-hittites, ce genre de transaction a lieu entre parents²⁰ ; peut-être existait-il donc un droit de préemption de la famille. La teneur de certaines clauses assurant l'irrévocabilité du contrat, dans les textes syriens ainsi que syro-hittites²¹, semble elle aussi indiquer l'existence de cette distinction. Par exemple, un contrat de vente de *kiršitu*, de style syrien²², contient d'abord une clause pénale « normale », excluant toute prétention, et ensuite une autre clause, selon laquelle les frères de l'acheteur ne revendiqueront pas ce *kiršitu*. La situation est pareille dans un autre contrat de vente, cette fois syro-hittite²³. On peut supposer que l'objectif de ces stipulations était de souligner que, comme l'immeuble en question fut acheté, et non pas hérité, la famille de l'acquéreur n'y a aucun droit ; *a contrario*, elle aurait droit à un bien-fonds héréditaire. Un testament syro-hittite paraît confirmer cette hypothèse²⁴. Le testateur y attribue à sa femme une somme d'argent, et l'autorise à en disposer librement. Il est expliqué que l'argent en question provient de la vente d'une maison que le testateur semble avoir achetée antérieurement, et c'est probablement pour cela qu'il peut en faire ce qu'il veut²⁵.

²⁰ Par exemple les textes syriens : e 156 (vente de maison paternelle entre frères) ; re 35 (vente de champ constituant une part successorale entre frères) ; syro-hittites : e 120 (vente d'une part successorale d'une maison et d'une vigne entre frères) ; tbr 56 (vente de maison paternelle entre frères) ; re 51 (vente de part successorale, probablement entre frères), e 225 (deux frères vendent l'un à l'autre leurs parts successorales).

²¹ L'irrévocabilité du contrat est protégée différemment dans les textes des deux styles. Les documents syriens contiennent d'habitude une clause pénale, stipulant que quiconque revendiquerait, devra payer 1000 ou 2000 sicles d'argent à des institutions telles que le palais ou les anciens de la ville. Dans les textes syro-hittites on se borne en général à la constatation que « quiconque revendiquerait, cette tablette le confondra », ou, plus rarement, « il n'aura pas d'adversaire en justice ».

²² asj 1.

²³ Asj 13. Ce contrat, une vente de champ, contient d'abord la clause « il n'aura pas d'adversaire en justice », et ensuite, une autre stipulation, interdisant les revendications de la part des frères de l'acheteur.

²⁴ re 39.

²⁵ La maison en question est nommée « maison de Dagan-na'i », autrement inconnu.

3. *Acquisition de la propriété*

L'acquisition de la propriété se faisait par succession ou par contrat, de vente surtout ; les documents reflètent aussi l'acquisition de la propriété immobilière par les autorités, par voie de confiscation²⁶ et d'expropriation²⁷. Dans le cas de la vente, la transmission du droit se produisait probablement, comme partout dans le Proche-Orient ancien, au moment du paiement du prix. C'est ce que semble prouver un contrat syro-hittite²⁸ décrivant un litige où les vendeurs ont accusé l'acheteur de ne pas avoir payé le prix entier de la maison, mais ce dernier « a prêté serment et on lui a donné la maison » ; donc s'il ne pouvait pas prouver le paiement du prix entier, il aurait perdu l'immeuble.

Il paraît que les Emariotes distinguaient le droit de propriété de la possession comme état de fait ; si le possesseur de l'immeuble n'était pas son propriétaire (tbr 47, cm 12), il n'est pas appelé son seigneur (*bēlu*) ; on utilise dans ce cas des verbes comme *ṣabātu* – « saisir, tenir » ou *kullu* – « tenir, tenir en gage ». Par ailleurs, le transfert de la possession n'était pas nécessaire à la transmission de la propriété, comme le montre un texte syro-hittite où l'acheteur ne reçoit pas tout de suite la maison vendue²⁹.

4. *Acquisition du droit de propriété a non domino*

On peut se demander si une telle acquisition était possible. La teneur des clauses de garantie contre l'éviction de certains contrats de vente de style syro-hittite³⁰ donne quelques indications à ce sujet. Dans sa version standard, elle stipule que si quelqu'un revendique l'objet de la vente, le vendeur « libérera » (l'acheteur) de toute prétention, et ce dernier en est libre³¹. Cependant, dans un de ces contrats³², la clause est formulée quelque peu différemment. Non

²⁶ re 16, re 34, e 1, e 11, e 144, e 145, e 154, asj 7, tbr 13.

²⁷ Dans les textes e 8 et e 10, le roi Pilsu-Dagan s'empare d'immeubles appartenant à ses sujets. Bien qu'il leur octroie d'autres bâtiments, les documents en question donnent l'impression d'enregistrer des expropriations avec indemnité plutôt que des échanges entre parties égales.

²⁸ asj 11. Cf. R. WESTBROOK, *Emar and Vicinity*, *op. cit.*, p. 682.

²⁹ tbr 53.

³⁰ Les ventes immobilières du style syrien sont dénuées de cette clause.

³¹ Littéralement « pur » - *zakû*.

³² asj 11.

seulement l'aliénateur doit s'occuper des prétentions éventuelles, mais il doit aussi payer « l'argent équivalent »³³, c'est-à-dire le double du prix de vente, à l'acheteur. S'il s'agissait de la situation où le vendeur aurait réussi à libérer l'acquéreur, il n'y aurait aucune raison pour qu'il lui paie aussi une somme d'argent, d'autant plus que toute l'affaire devrait se dérouler en dehors de ce dernier. On peut donc supposer que ce fragment concerne un cas d'achat *a non domino*, suivi de perte de l'immeuble acheté de bonne foi ; dès lors, le versement d'une indemnisation serait tout à fait fondé. La situation est d'ailleurs pareille dans les textes médio-babyloniens. La garantie contre l'éviction y apparaît dans des ventes de personnes et de bétail, et le vendeur est obligé de payer le double du prix à l'acheteur en cas d'éviction réussie³⁴ ; un texte médio-babylonien d'Alalakh³⁵, concernant la vente d'esclaves, contient une clause semblable.

5. *Expropriation et confiscation*

On a déjà remarqué que les propriétaires privés pouvaient parfois perdre leurs immeubles par confiscation ou expropriation. Cette dernière est probablement mentionnée dans deux textes³⁶, où le roi, agissant « pour le palais », s'empare des maisons appartenant à ses sujets, mais donne d'autres maisons en échange. Ces deux actes ont été interprétés par l'éditeur comme contrats d'échange, et il est vrai que leur formulaire ressemble à celui des échanges entre personnes privées, mais il y a aussi quelques différences significatives. En somme, les deux documents donnent l'impression que les Emariotes

³³ *kaspam mithariš*. Pour cette clause, cf. E. DOMBRADI, *Studien zu mithārum/mithāriš und die Frage des Duplums: I. Zum semantischen Feld von mithārum in juristischem Kontext*, ZA 90 (2000), p. 40-69 ; EADEM, *Studien zu mithārum/mithāriš und die Frage des Duplums: II. Poenaler Zweck oder sozio-ökonomisch motivierte Regulierung des Vertragsbruchs?*, *Zeitschrift für Altorientalische und Biblische Rechtsgeschichte* 6 (2000), p. 16-34 ; C. ZACCAGNINI, TEŠ.BI = mithāru/mithāriš at Emar and Elsewhere, *Or.* 65 (1996), p. 89-110.

³⁴ Cf. K. SLANSKI, *Middle Babylonian Period*, in *A History of Ancient Near Eastern Law*, vol. 1, *op. cit.*, p. 509.

³⁵ AT 75 : 6. *šum-ma ur-ra ù še-ra-am 7. ma-am-ma a-na be-el sal.uš.meš 8. i-il-la ù [...]* 9. *te-wa-at-ti 10. kù.babbar a-na mi-it-ha!-ri-šu ì.lá.e* – « Si, à l'avenir, quelque'un contre le propriétaire des femmes se manifeste, [le vendeur] l'argent équivalent paiera ». Translittération de ce texte D. WISEMAN, *The Alalakh Tablets*, Ankara 1953, p. 52. Pour le commentaire cf. B. KIENAST, KAUF. E., *In Alalah und Ugarit*, in *RLA* 5, p. 540.

³⁶ e 8, e 10.

qui y sont mentionnés ont été forcés à renoncer à leur propriété au profit du souverain³⁷.

Les confiscations sont opérées par Ninurta, le dieu de la ville (c'est-à-dire probablement par les autorités municipales), et constituent, comme on peut le supposer, la peine d'un crime dont le caractère n'est cependant jamais précisé³⁸. Un texte semble indiquer qu'on pouvait perdre de cette façon tous ses biens³⁹; le même contrat mentionne explicitement la confiscation des biens héréditaires⁴⁰.

6. Copropriété

Les documents d'Emar prouvent l'existence de la copropriété, dont la source principale devait être la succession. Après la mort du chef de famille, les héritiers restaient en indivision jusqu'au moment du partage successoral. Parfois, le père instituait sa femme ou sa fille aînée « père et mère » du patrimoine, et interdisait aux héritiers de demander le partage jusqu'à sa mort. Cependant, la copropriété n'empêchait pas la vente d'une partie des biens indivis; dans certains textes, on trouve plusieurs personnes qui vendent un immeuble « constituant leur part successorale »⁴¹.

³⁷ Ces deux textes sont dénués de la clause « son coeur est satisfait », caractéristique des ventes et des échanges de style syrien, ce qui peut indiquer que les propriétaires précédents n'étaient pas prêts à reconnaître que les immeubles qu'ils ont reçus équivalaient à ceux qu'ils ont perdus, ou bien qu'une telle reconnaissance n'était pas nécessaire.

³⁸ Certains contrats de vente contiennent l'information que l'immeuble vendu a été antérieurement confisqué par Ninurta (le dieu de la ville), car son propriétaire a commis « un péché » (*hiṭu*) contre « la ville et son seigneur ». La nature de ce « péché » n'est pas claire. Pour une discussion de cette clause, cf. J.-M. DURAND, *RA* 83, p. 168; C. ZACCAGNINI, *Ceremonial Transfers...*, *op. cit.*, p. 34-35; P. STEINKELLER, *Land-Tenure...*, *op. cit.*, p. 295-296 et n. 22; D. FLEMING, *A Limited Kingship: Late Bronze Age Emar in Ancient Syria*, *UF* 24 (1992), p. 65 et 43; G. BECKMAN, *Real Property Sales at Emar*, in *Crossing Boundaries and Linking Horizons: studies in honor of M. C. Astour*, ed. G. Young, M. W. Chavalas, R. Averbeck, Bethesda 1997, p. 105-106; M. ADAMTHWAITE, *Late Hittite Emar*, *op. cit.*, p. 91-97.

³⁹ re 16. Dans ce texte, ce n'est pas Ninurta qui a, comme dans les autres contrats, « pris » l'immeuble à cause du péché commis, mais le propriétaire qui a « rendu » non seulement la vigne vendue dans le texte, mais aussi « les maisons et les champs ».

⁴⁰ La vigne qui y est confisquée constituait « la part successorale » de son propriétaire.

⁴¹ re 77, e 206, re 51.

Le contrat constituait la deuxième source de copropriété ; il est assez fréquent que quelques personnes, le plus souvent des frères, achètent ensemble un immeuble⁴².

Quelques documents montrent que nous avons affaire à la copropriété par quote-parts. Il paraît que si elle provenait d'un contrat, leur montant dépendait de la somme payée par chaque copropriétaire. C'est la situation dans une vente syrienne⁴³, où deux hommes achètent une vigne. Un d'entre eux a payé à peu près $\frac{1}{4}$, et l'autre $\frac{3}{4}$ du prix ; le premier doit donc prendre $\frac{1}{4}$, le deuxième $\frac{3}{4}$ de la vigne. Il peut s'agir ici justement du montant de leurs quote-parts respectives, bien qu'on ne puisse exclure la possibilité que ces chiffres indiquent la façon selon laquelle la vigne sera partagée physiquement.

Trois contrats de vente démontrent qu'un copropriétaire pouvait aliéner sa quote-part. Dans un texte, deux hommes, probablement oncle et neveu⁴⁴, vendent leurs quote-parts d'une maison au même acquéreur. Leurs parts semblent être équivalentes, car leurs prix sont égaux. Un autre document⁴⁵ enregistre une vente de quote-part d'une maison et d'une vigne entre deux frères. Enfin, la troisième tablette⁴⁶ concerne un verger appartenant, selon le texte, aux « fils d'Igmulu ». L'acquéreur en achète la moitié, propriété des deux petits-fils d'Igmulu, constituant « leurs deux parts d'héritage ». Il paraît qu'ici, en plus, l'indivision ait été maintenue pendant deux générations. Comme ce contrat ne contient aucune mention du consentement des autres copropriétaires, on peut risquer l'hypothèse qu'il n'était pas nécessaire, bien que l'argument *ex silentio* ne puisse être décisif.

La suppression de la copropriété se faisait par contrat ou par procès. Une clause plutôt obscure d'un contrat syro-hittite concernant l'achat d'un four semble faire allusion à une procédure de liquidation de copropriété réglée par le droit coutumier⁴⁷.

⁴² Comme par exemple dans les textes syriens tbr 6, tbr 17, ao2, re 24, re 38, et syro-hittites : ao8 (=asj 5), tbr 64, tbr 65.

⁴³ tbr 51.

⁴⁴ tbr 66.

⁴⁵ e 120.

⁴⁶ e 206.

⁴⁷ ao8=asj 5.

7. *Protection du droit de propriété*

Les documents concernant la propriété immobilière ne sont pas très explicites au sujet de la protection de ce droit. Les immeubles ne font l'objet que de quelques procès, avec des récits très laconiques. Toutefois, il paraît que, dans les contrats syriens avec une clause pénale, nous avons affaire à une garantie du titre de propriété accordée par les autorités⁴⁸. Cependant, cette garantie ne semble pas être absolue ; dans un cas, des bâtiments achetés aux autorités municipales par un contrat contenant la clause pénale ont été ensuite repris par le roi, bien qu'avec indemnisation⁴⁹. Dans la tradition syro-hittite, il n'y a pas de clause semblable, mais il était possible d'obtenir une confirmation du titre de propriété par le roi de Karkemiš⁵⁰.

8. *La tablette comme preuve du droit de propriété*

La fréquence avec laquelle les tablettes concernant les immeubles sont mentionnées dans les contrats semble montrer l'importance qu'on leur attachait, ainsi que leur force probante. Leur rôle comme preuve du droit sur l'immeuble est évident surtout dans les documents de style syro-hittite. Les contrats syro-hittites avec des clauses concernant les tablettes sont plus nombreux que les actes syriens, et les clauses qui s'y trouvent plus nombreuses et plus variées⁵¹. De plus, toutes les tablettes syriennes en question sont assez tardives, datant surtout des règnes des derniers rois d'Emar – Pilsu-Dagan et Elli. Les stipulations portant sur les tablettes sont nombreuses aussi dans les autres types de documents syro-hittites, au contraire de leurs

⁴⁸ Selon R. Westbrook, les amendes reflètent la garantie du titre de propriété, conférée au vendeur par l'autorité à laquelle ils sont destinées. Cf. R. WESTBROOK, *Emar and Vicinity, op. cit.*, p. 684.

⁴⁹ Cf. e 8, e 9. Le texte e 9 porte sur l'achat d'immeubles aux autorités municipales ; dans e 8 le roi s'empare de ces mêmes immeubles (et d'un *kiršitu* de surcroît). Pour la discussion de la succession chronologique de ces deux documents, cf. J.-M. DURAND, *RA* 83, p. 172-173, et W. F. LEEMANS, *Aperçu...*, *op. cit.*, p. 222-223.

⁵⁰ re 54, re 55.

⁵¹ Une des clauses les plus fréquentes dans les textes syro-hittites (non seulement les ventes, mais aussi les documents de tous les autres types) est la stipulation que « quiconque revendiquerait, cette tablette le confondra », qui semble signifier que si quelqu'un élève des prétentions sur l'objet de la transaction, la tablette servira de preuve de la conclusion du contrat, et donc aussi des droits de l'acquéreur. Les clauses concernant le destin des tablettes de l'immeuble sont semblables dans les contrats des deux styles, mais elles sont plus fréquentes, et leur formulation plus variée, dans les textes syro-hittites.

équivalents syriens. Il est donc possible que l'application plus large de l'écrit en tant que preuve provienne de la tradition syro-hittite et qu'elle ait lentement pénétré dans la tradition syrienne, sans jamais être entièrement acceptée.

Pour terminer, je voudrais revenir à la question des deux traditions sribales à Emar, et surtout – des différences entre le contenu des tablettes des deux styles. Je crois qu'on peut se poser la question si ces deux traditions reflètent l'existence de deux traditions juridiques, ou s'il s'agit seulement de deux façons de dire la même chose. Pour tenter d'y répondre, il faut se référer surtout aux contrats de vente, parce que, d'une part, c'est là que les particularités sont les plus nombreuses, et que ce sont aussi, d'autre part, les documents les plus nombreux. Dans la plupart de ces contrats, on peut distinguer deux parties : la description de l'immeuble vendu et la partie « juridique », c'est-à-dire les clauses. La façon de décrire l'immeuble vendu et le vocabulaire utilisé sont pratiquement les mêmes dans les textes des deux styles. Ce qui diffère vraiment, ce sont justement les clauses. La réalité géographique et topographique, identique dans les deux cas, - car tout se passe dans la même ville et sa région, - était caractérisée à l'aide des mêmes expressions. On peut donc supposer que, si la réalité juridique était identique elle aussi, les stipulations des contrats syriens et syro-hittites la concernant ne diffèreraient pas. Dès lors, il devient probable qu'il y avait à Emar deux traditions juridiques distinctes, avec, par exemple, différentes façons d'assurer l'irrévocabilité du contrat. Il paraît aussi que certains aspects du droit de propriété, comme par exemple la propriété de Ninurta et de la ville (communale), n'existent pas dans la tradition syro-hittite, comme si cette question était réglée uniquement par le droit provenant de la tradition syrienne.

Bien sûr, on doit se demander comment un tel système fonctionnait, si l'on pouvait choisir le droit librement (pour toujours ou seulement pour l'accomplissement d'un acte juridique concret), ou bien si l'on était par exemple assigné à une de ces traditions par la naissance. Il faut remarquer que dans les contrats de vente, il semble exister des différences en ce qui concerne la localisation des objets vendus. Dans les textes syriens, les immeubles, et surtout les champs, sont souvent voisins des biens appartenant à « la ville », et ce n'est

jamais le cas dans les textes syro-hittites. D'autre part, dans ces derniers, les *kiršitu* donnent sur les routes « kaskal » beaucoup plus souvent que dans les documents syriens, et ces routes portent presque toujours des noms théophores. Les dimensions des maisons dans les contrats des deux styles diffèrent légèrement elles aussi ; dans les ventes syriennes, leur forme est souvent irrégulière ; par contre aucun contrat de vente syro-hittite ne contient de dimensions additionnelles de la maison vendue⁵², ce qui peut prouver la forme régulière de ces bâtiments. Tout cela incite à penser que les documents des deux styles concernent, au moins en partie, des immeubles situés dans des quartiers différents d'Emar et de la région. De plus, il paraît que si quelqu'un participe aux contrats syriens, il n'est presque jamais partie contractante des actes juridiques syro-hittites, et vice versa. Cependant, il y a des personnages qui sont témoins dans des contrats d'une tradition et parties dans des actes de l'autre. On peut donc supposer qu'il n'y avait pas de hiatus entre les gens vivant selon les deux traditions, mais qu'il existait des préférences pour l'une ou l'autre. En même temps, en analysant attentivement les textes, on aperçoit non seulement des différences entre elles, mais aussi des influences mutuelles et les changements qui s'ensuivent. Ce qui n'est d'ailleurs guère étonnant, car le droit, à Emar comme aujourd'hui, est un instrument flexible et s'adaptant aux circonstances dans lesquelles il fonctionne.

⁵² et seulement un document d'un autre type – re 55, une confirmation du droit de propriété par le roi de Karkemiš.