



HAL
open science

Propriétés immobilières dans les tablettes paléo-assyriennes

Cécile Michel

► **To cite this version:**

Cécile Michel. Propriétés immobilières dans les tablettes paléo-assyriennes. Propriétés immobilières dans les tablettes paléo-assyriennes, Jul 1993, Leyden, Pays-Bas. pp.285-300. halshs-00708856

HAL Id: halshs-00708856

<https://shs.hal.science/halshs-00708856>

Submitted on 18 Jun 2012

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

PROPRIETES IMMOBILIERES DANS LES TABLETTES PALEO-ASSYRIENNES¹

CÉCILE MICHEL – PARIS

Au début du II^e millénaire, la possession d'une maison est le reflet du statut social. Un marchand ayant réussi sa carrière commerciale en Asie mineure se doit d'installer sa famille dans une belle et grande demeure à Aššur. Telle est l'opinion de Lamassī, la femme de Pūšu-kēn, lorsque, au début des activités en Anatolie de son mari, elle lui écrit à propos de son collègue (Garelli 1965, 159: 30-35 et Veenhof 1977: 116):

«Depuis que tu es parti, Šallim-ahum a déjà construit une maison par deux fois!
Nous-même, quand donc pourrons-nous en faire autant?»

Les désirs de Lamassī ont par la suite été comblés, puisque plusieurs lettres de la correspondance de Pūšu-kēn indiquent qu'il s'est porté acquéreur de grandes et luxueuses propriétés à Aššur.

Nous nous proposons donc, dans cet article, d'étudier, au sens concret du terme, la maison, à savoir le bâtiment abritant le groupe familial ou l'entreprise commerciale, également désignés par le terme *bētum*. Après l'examen des dimensions d'une demeure et de son organisation interne, nous aborderons la maison en tant que propriété immobilière et les différents moyens d'accéder à la propriété. Enfin, nous évoquerons le prix d'une maison et les questions d'hypothèque.

1 *La maison*

Les archives des marchands de Kaniš, parfois mêlées à celles de leurs serviteurs, apportent relativement peu d'informations sur les bâtisses dans lesquelles elles étaient conservées et documentent parfois les immeubles d'Aššur. Les indications sur l'agencement interne des maisons, aussi bien à Kaniš qu'à Aššur, sont en effet très rares. Nous tâcherons toutefois, à l'aide des données archéologiques, d'évaluer la surface des bâtiments, et de distinguer les différentes parties de l'habitation et des entrepôts. Par ailleurs, souvent propriétaires de leur maison, les habitants en retirent à la fois bien-être et soucis. Après les tracas de l'emménagement, ils doivent veiller à l'entretien et aux réparations de leur immeuble, ainsi qu'à sa garde lorsqu'ils s'absentent.

¹ Les abréviations utilisées dans cet article sont celles proposées dans *RIA* Bd.7 [1990], pl. III-XXVII. A celles-ci, nous avons ajouté: Ichisar *Imdīlum* = M. Ichisar, *Les archives cappadociennes du marchand Imdīlum*, Paris 1981; KKS = L. Matouš et M. Matoušová-Rajmová, *Kappadokische Keilschrifttafeln mit Siegeln*, Prague 1984; Michel, *Innāya* = C. Michel, *Innāya dans les tablettes paléo-assyriennes*, Paris 1991, 2 vol.; OACP = M.T. Larsen, *Old Assyrian Caravan Procedures*, Istanbul 1967.

1.1 Superficie de la propriété immobilière

Contrairement aux très nombreux contrats et actes de propriété paléo-babyloniens, la documentation paléo-assyrienne est à peu près muette sur la surface des propriétés immobilières, les marchands se contentant le plus souvent de désigner l'ancien propriétaire et le prix du terrain ou de la construction mis en vente.

Seuls deux documents relatifs l'un à un terrain vierge, l'autre à un complexe habitable, tous deux sis à Aššur, indiquent la superficie faisant l'objet de la transaction. Pour ce faire, ils emploient une unité de mesure, la *šubtum*, inconnue dans le reste de la Mésopotamie. Selon une lettre adressée à Pūšu-kēn par ses représentants à Aššur, ces derniers ont acquis pour leur patron une demeure appartenant à Ennānum, fils d'Aššur-rē'i, d'une surface d'environ 3 mesures-*šubtum* pour un montant considérable de 16 mines d'argent². Le second texte, sans doute contemporain du *kārum* Ib de Kaniš, concerne la vente d'un terrain nu, provenant d'un héritage et mesurant 1 *šubtum* moins $\frac{1}{6}$ sicile pour une somme de 3 mines d'argent (Gelb et Sollberger 1957: 163-175 et Kienast 1984: 103-105). Si, en accord avec J. Lewy qui a étudié ces deux tablettes (Lewy 1959: 216-226), nous faisons coïncider la mesure de superficie paléo-assyrienne *šubtum*, ou partie habitable d'un terrain, avec le SAR, l'habitation vendue à Pūšu-kēn couvrirait environ 105 mètres carrés, tandis que le terrain vierge ne s'étendrait que sur 35 mètres carrés. Ces différentes valeurs ne peuvent malencontreusement pas être vérifiées par les fouilles d'Aššur, étant donné que le quartier des marchands n'a toujours pas été retrouvé.

Elles correspondent en revanche assez bien aux résultats apportés par les archéologues de Kültepe. En effet, d'après les travaux de T.Özgül sur le site de l'ancienne Kaniš, il semble que les complexes d'habitations exhumés pour la période du *kārum* II aient une superficie moyenne de 70 mètres carrés. Les demeures comportant des archives importantes dépassent fréquemment les 100 mètres carrés, tandis que celles dénuées de tablettes avoisinent plutôt les 50 mètres carrés (Özgül 1986: 1-11 et pour le *kārum* Ib, Özgül 1959: 73-79). Les tailles imposantes de ces maisons, dont la surface habitable est le plus souvent augmentée d'un étage, ne sont pas exceptionnelles pour des marchands, à en croire les fouilles archéologiques de Larsa qui ont mis au jour, dans le quartier des commerçants, des restes de maisons dépassant le millier de mètres carrés (Charpin ND, et Huot 1990). La correspondance retrouvée à Kaniš illustre cette volonté de quelques commerçants au sommet de l'échelle sociale, d'acquiescer, à Aššur, de grandes demeures, éventuellement en réunissant plusieurs parcelles voisines (Garelli 1964, 124-128: 3-15). Certains ont même tenté de s'aggrandir au détriment de leur voisin; Lamassī se plaint en ce sens auprès de son mari en lui apprenant qu'un certain Ikuppiya a bâti ses murs jusque dans le domaine de Pūšu-kēn (CCT 3, 20: 26-35).

2 TC 2, 11: ³... É En-na-nim ⁴DUMU A-šūr-SIPA ⁵a-na 16 ma-na KÛ.BABBAR ⁶[n]i-iš-a-ma-kum ša-lá-áš ⁷[š]u-ba-tim i-ma-du-du-[m]a ⁸[i]na ša-la-áš ⁹[š]u-ma] ba-ti-iq KÛ.BABBAR «[i-ša-he]-er³» ¹⁰[i]-ša-he-er šu-ma ¹¹i-na ša-la-áš ¹²wa-ta-ar KÛ.BABBAR i-té-er ¹³i-hi-id KÛ.BABBAR ¹⁴šé-bi-lam... «Nous t'avons acheté la maison d'Ennānum, fils d'Aššur-rē'i, pour 16 mines d'argent. Ils mesureront 3 mesures-*šubtum*, et s'il y en a moins de 3, alors (on versera) moins d'argent, s'il y en a davantage, alors (on versera) davantage d'argent. Veille à m'envoyer l'argent!»

1.2 Organisation interne d'une maison

Au cours des missions archéologiques effectuées régulièrement sur le site de l'ancienne ville de Kaniš, T.Özgül a pu reconstituer les plans de nombreuses résidences datées du *kārum* II (Özgül 1986: 115-117). Le schéma le plus commun se compose d'une grande pièce quasiment rectangulaire ouvrant sur deux ou plusieurs petites salles, généralement utilisées comme entrepôts. La plupart de ces maisons possèdent jusqu'à six ou sept pièces. Elles comportent souvent un étage vraisemblablement réservé à l'habitation proprement dite. Sur des fondations en pierres s'élevaient des murs en briques crues recouverts de plusieurs couches d'enduit. Le moindre recoin semble avoir été utilisé pour le stockage de marchandises. Chaque maison possédait son four et pouvait abriter un nombre important de personnes. La cohabitation n'allait d'ailleurs pas toujours de soi, et une lettre nous rapporte les disputes entre deux femmes demeurées seules dans une même maison à Aššur³:

«En vue de ton précédent départ, tu m'avais donné les instructions suivantes au sujet de notre bru: "Ne la laisse pas se rendre à la maison de son père, mais qu'elle demeure avec toi dans la maison, et qu'elle surveille la maison à ta suite." Au moment où tu partais, il n'y avait encore jamais eu de sa part d'abus ou de méfaits. Mais à présent, voilà huit mois qu'elle refuse de demeurer avec moi! Elle se dispute avec moi et se rend sans cesse à la maison de son père pendant la nuit! Je ne cesse d'entendre de vilaines choses de sa part, et elle refuse d'écouter mes paroles!»

Dans la documentation écrite, le complexe immobilier, dans son ensemble, est désigné par le terme *bētum* ou encore par l'expression *ašar bētum*⁴. Il se divise en une partie centrale constituée sans doute par une grande salle principale qui serait appelée pompeusement *ekallum*, et toute une série de pièces satellites de dimensions réduites regroupées peut-être sous le terme d'origine inconnue *d/turinum*⁵. Ces petites salles

3 AAA 1/3, 1: ⁹...i-na pá-ni : wa-ša-i-kà ¹⁰a-šu-mi : kà-li-ti-ni tū-na-hi-l-da-ni ¹¹um-ma a-ta-ma : a-na É ¹²a-bi-ša : lá tū-šé-ri-ší qá-dí-ki-ma ¹³i-na É ¹⁴im : lu tū-ší-ib-ma ¹⁵im ¹⁶bar-kà-at-ki : lu ta-šur : ki-ma tū-uš-ni ¹⁷ma-tí-ma : ba-za-ša à šé-lá-sà : ú-lá ¹⁸ib-ší : a-ni : iš-tū : ITI 8.KAM ¹⁹iš-tí-a : wa-[š]a-ba-[am ú-lá] ta-mu-wa ²⁰tū-uš-té-ša-ma : a-na É a-bi-ša-[ma] ²¹mu-ší-a-tim ta-ta-na-la-ak-m[a] ²²lá dam-qá-tim áš-ta-na-me-ší-ma ²³a-wa-tí : ša-ma-a-am ú-lá (°érasure). ²⁴ta-mu-wa. La traduction de *kallatum* pose problème dans la mesure où l'on sait que Tariš-matum était la mère d'Enlil-bāni (Hecker 1978: 415, *OACP*: 76, n. 29 et *KKS*: p. 83). Doit-on comprendre que Tariš-matum fait allusion à sa bru et par conséquent à la femme de l'un de ses enfants, peut-être Enlil-bāni? Quoiqu'il en soit, les propos de cette femme vis-à-vis de son correspondant posent problème s'il s'agit réellement de son fils, puisqu'elle le traite en «frère», et lui parle de la «part d'argent de la maison de notre père!» Selon le texte TC 3, 88, quatre jeunes femmes vivent dans la maison d'Aššur-iddin.

4 Cf. la lettre *BIN* 6, 5 expédiée à deux femmes, dont Ab-šalim connue en tant qu'habitante d'Aššur: ⁷a-pu-tum a-šar ⁸É ⁹be-tim ¹⁰ša-ší-ra, «S'il vous plaît, surveillez attentivement toute la maison!», ou encore *VS* 26, 53 mentionne de la marchandise conservée dans la maison d'une femme de Kaniš; c'est une lettre adressée à cette dernière par son mari: ³... a-ma-kam (lá érasé) ⁴a-šar ⁵É ⁶im ⁷ša-ší-ri, «Là-bas, surveille attentivement toute la maison!» De même *CCT* 3, 14, 24-27, citée note suivante.

5 *CCT* 3, 14: ¹⁰É.GAL ¹¹im ¹²ú du-tū-ri-ni ¹³i-ku-nu-ki-ku-nu ku-un-kà-lma... ¹⁴ma-lá té-zi-ba-ni ¹⁵me-eh-ra-am a-na am-lim ¹⁶dí-na ú ša-ni-am ¹⁷i-na É.GAL ¹⁸im ¹⁹iz-ba-ma ²⁰am-tum iš-tí : A-lá-hi-im ²¹lu ta-ta-al-kam... ²²I-dí-^dUTU ²³ú am-tám ra-bi-tám ²⁴a-šar be-tim na-hi-da-lma ²⁵ku-nu-ki ša É.GAL ²⁶im ²⁷ú du-tū-ri-ni lu-ša-šé-ru..., «Scellez la pièce principale et les pièces autour... Donnez une liste de tout ce que vous avez laissé à la servante, et laissez-en une autre (liste) dans la pièce principale, ensuite, que la servante vienne avec Alāhum... Laissez

le choix du mode et des matériaux de construction. Quoi qu'il en soit, les marchands utilisaient certainement un vocabulaire identique pour désigner les différentes parties de la maison, où qu'elle soit située.

1.3 Des travaux dans la maison

Bien qu'il ne s'agisse pas là de leur préoccupation première, les marchands sont dans l'obligation d'effectuer fréquemment des travaux dans leur maison. Les archives retrouvées dans l'ancienne Kaniš offrent quelques allusions à ces différents travaux, de la construction d'habitation à la réparation ou à l'entretien de celle-ci. Ainsi, c'est par le verbe *epāšum*, «faire», que Lamassi explique à son mari que son associé s'est fait construire deux nouvelles demeures (ci-dessus). Les entreprises de rénovation apparaissent généralement au cours de listes de dépenses diverses et variées comme l'achat de bois, de paille, de roseaux et le salaire versé à un ouvrier pour exécuter l'enduit des murs d'une maison (TC 2, 14: 37-38, les maisons portent parfois jusqu'à quatre couches d'enduit successives Özgüç 1986: 2, 11), ou encore la simple mention de réparations avant achat (TC 1, 29: 45-46 et Özgüç 1959: 78). Ces travaux coïncident parfois avec le déménagement d'une famille dans une nouvelle demeure, celle-ci étant alors désignée comme la maison neuve, par opposition à l'ancienne maison¹³. Ils relèvent également de l'entretien d'une maison habitée: il convient alors de consolider les murs et de refaire le toit. Le plus bel exemple est illustré par une lettre expédiée à Kaniš par une femme résidant à Aššur, inquiète de l'état de sa demeure¹⁴:

«Au sujet de la maison que nous habitons, comme la maison s'était détériorée, je me suis inquiétée, et j'ai fait faire des briques au printemps, puis je les ai empilées. Au sujet des poutres à propos desquelles tu m'as écrit, envoie-moi l'argent nécessaire afin qu'ici, on puisse t'acheter des poutres!»

En bref, Tariš-mātum a rassemblé les matériaux nécessaires à la rénovation de sa maison, et elle signifie à son interlocuteur qu'elle n'attend plus que lui pour entreprendre les travaux.

1.4 Protection de la maison-coffre-fort

L'étude de l'organisation interne d'une maison a mis en évidence le nombre important de divers entrepôts et magasins remplis de denrées de toutes sortes. Si la richesse de l'agriculteur réside dans ses terres, la fortune du commerçant comprend, elle, ses stocks de marchandises, et les métaux précieux qu'il a accumulés au cours de ses transactions commerciales. Les inventaires effectués ponctuellement lors d'occasions précises permettent d'évaluer les richesses enfermées dans ces maisons, même s'il ne s'agit pas toujours de produits destinés au commerce. Ainsi, lorsque sa

13 Cf. par exemple, CCT 3, 14: ⁷ú-nu-tám šu-um-šu¹ ša i-be-tim⁸ i-ba-šit-ú a-na be-tim⁹ e-šit-im šé-ri-ba-ma, «Quel que soit le mobilier qui se trouve dans la maison, faites-le entrer dans la nouvelle maison!», ou encore TC 3, 99: ⁸...a-na É a-bi₄-a : a-na É^{tim} l⁹á-bi-ri-im : er-ba-ma, «Entrez dans la maison de mon père, dans l'ancienne maison.» Pour le déménagement du mobilier d'une femme de Kaniš chez quelqu'un, cf. BIN 6, 182, 1'-5'.

14 AAA 1/3, 1: ⁴a-šu-mi É^{tim} ša wa-áš-ba-ni-/ni⁵ ki-ma : É^{tim} an-hu-ni⁶ ap-lá-ah-ma : li-bi-tám⁷ i-na da-áš-i-im : uš-dal-bi-in-/ma⁸ e-me-ra-am : e-té-me-er : a-šu-mi⁹ gu₅-šu-ri : ša ta-áš-pu-ra-ni¹⁰ KÜ.BABBAR ša šé-bu-lam šé-bi-lam¹¹ a-na-kam : gu₅-šu-ri : li-[iš-ú-mu-kum]. Selon la documentation paléo-babylonienne, les réparations des murs et du toit sont à la charge du propriétaire (Castel et Charpin ND).

femme décède à Aššur, Pūšu-kèn tâche de dresser à l'attention de ses représentants dans cette ville, à la fois l'état des stocks en céréales, mais également l'inventaire des bijoux de sa défunte épouse (TC 1, 30: 7). Souvent, en attendant leur vente en Asie mineure, les marchandises, essentiellement étain et étoffes, sont stockées dans les demeures, elles comprennent même des ânes! De fait, un certain Puzur-Ištar a laissé sous scellés dans la maison de sa femme pas moins de 55 kilos d'étain, 350 étoffes et 13 ânes: le complexe d'habitation devait donc nécessairement comporter une écurie pour les animaux (VS 26, 53: 5-18). Ces véritables trésors, de même que les archives des marchands, seules preuves de certaines opérations financières, sont fréquemment enfermés dans des contenants et pièces scellés, dont l'ouverture en l'absence du propriétaire nécessite le plus souvent des procédures légales (Larsen 1977: 95). On comprend dès lors les hauts cris poussés par Aššur-rabi lorsque sa fille lui annonce son intention d'ouvrir la pièce scellée-*maknakum* dans sa maison, (BIN 6, 20: 4-6 et 9-12).

Toutefois, ces précautions ne semblent pas suffisantes, et les conseils de prudence et instructions pour faire garder les résidences abondent dans nos sources: les femmes demeurées seules doivent se protéger particulièrement pendant la nuit¹⁵! Ces mesures de protection sont naturellement beaucoup plus efficaces si la maison est habitée, et l'on comprend l'indignation d'Aššur-rabi lorsqu'il apprend que sa fille a déserté le toit familial, tandis que lui-même et sa femme se trouvent en voyage¹⁶:

«Pourquoi laisses-tu demeurer dans la maison (n'importe quel) habitant, alors que toi tu es partie pour (vivre) chez un homme? Si tu (es) ma fille, surveille attentivement la maison, nous arriverons dans 10 jours!»

2 La propriété immobilière

La majorité de nos sources présente les marchands comme propriétaires de leur demeure. Les documents mentionnant des résidences en location sont rares, bien que l'on trouve des locataires parmi les plus riches commerçants assyriens. Afin d'agrandir sa propre résidence, la femme de Pūšu-kèn a longtemps convoité la demeure de son voisin. Après l'avoir louée pendant un certain temps (VS 26, 42: 3-8)¹⁷, elle a

15 Par exemple BIN 4, 18: 23-24; 6, 5: 7-9; ICK 1, 29: 21-22; KTS 1, 3c: 15-19; VS 26, 53: 3-4, ou encore BIN 6, 6: ¹⁶i-mu-šit-im¹⁷ b^é-tám ša-šit-ri, «Surveille attentivement la maison pendant la nuit.» Il existe de nombreux systèmes de fermetures, qu'il s'agisse de barres en bois, d'anneaux... (Castel et Charpin ND).

16 BIN 6, 20: ²²...mi-šu : ša ú-ša-be²³ i-na be-tim²⁴ tū-šé-šit-bi₄-ni²⁵ a-na mu-tim ta-li-ki-ni²⁶ šu-ma me-er-i-ti : a-ti-i²⁶ b^é-tám ša-šit-ri : a-dí 10 u₄-me²⁷ ni-ta-lá-kam. Pour une résidence à Kaniš de Hattitum, femme d'Aššur-rabi, cf. Hecker 1978: 415. Voir également les conseils donnés par Puzur-Ištar à sa femme Ištar-Lamassi après lui avoir demandé de faire garder sa maison, VS 26, 53: ¹⁹a-pu-tum : a-na ki-dim²⁰ a-e-ma : lá tū-šit-i²¹ a-dí : té-er-ti za-ku-sá²² ta-ša-me-i-ni, «Je t'en prie, ne t'en va pas quelque part à l'extérieur jusqu'à ce que tu entendes des instructions précises de ma part!» Certaines femmes utilisent même cet argument pour tenter de rejoindre la branche de leur famille installée en Asie mineure. C'est ainsi qu'Ištar-bāsti, fille d'Imdilum, écrit à son frère à Kaniš KTS 1, 1b: ²³ar-hi-iš : al-kam²⁶ ū iš-ti-kà lu-šit²⁷ i-na Kà-ni-iš-ma²⁸ É a-bi₄-kà ū ku-a-ti²⁹ l^á-šit-ur-ma, «Viens rapidement afin que je puisse partir avec toi, et (ainsi) je pourrai surveiller la maison de ton père et la tienne dans Kaniš!». Elle arrive certainement à ses fins puisqu'elle épouse en secondes noces un indigène anatolien (Hecker 1978: 415).

17 ³KÜ.BABBAR 1 ¹/₂ ma-na ša ig-ri⁴ É^{bé-tim} ša DINGIR-ma-lik⁵ i-ba-ab ha-ra-ni-kà ta-am-šit-⁶i-na ta-ah-si-is-ti-kà⁷ ū-lá ta-al-pu-ut mu-zi-zu-kà⁸ il₅-ta-qé-ú-šu, «Au début de ton voyage, tu as oublié d'inscrire dans ton memorandum l'argent d'un montant d'une mine et

peuvent servir d'entrepôt pour toutes sortes de marchandises, divers ustensiles ou des céréales. Une seconde division de la maison, effectuée verticalement, comprend le rez-de-chaussée *šaplû* et l'étage *elû*⁶.

Si le vocabulaire relatif à l'agencement des différentes parties d'une construction est somme toute assez pauvre, les termes techniques ne manquent pas en revanche pour désigner les pièces servant d'entrepôts ou magasins pour les marchandises et les archives des commerçants; leurs attestations vont croissant avec l'intérêt que leur portent leurs propriétaires. Au sein de cette profusion de termes, la distinction entre récipients et pièces n'est pas toujours aisée⁷. Le *maknakum*, que l'on trouve également dans le palais (CCT 4, 7c: 5-6), de par son contenu, fait penser à une sorte de chambre forte renfermant toutes sortes de marchandises: métaux, étoffes et même du pain de bière (BIN 6, 20:4-6), alors que le *maššartum* dont l'usage est réduit à ce qu'il y a de plus précieux, métaux et tablettes rangées dans leurs propres récipients, ressemblerait davantage à un coffre-fort (TC 3, 270 ou OIP 27, 57). Il est cependant intéressant de noter que les marchands emploient toujours avec ces deux termes le verbe *petûm*, «ouvrir», sans doute appliqué aux sceaux, mais jamais le verbe *erêbum*, «entrer», ainsi que l'on pourrait s'y attendre pour des pièces, une fois les sceaux brisés. Le *huršum*, lorsqu'il ne s'agit pas du garde-manger, ni peut-être même de la cuisine (Landsberger et Balkan 1950: 240)⁸, représente une sorte d'entrepôt ou de magasin où l'on pénètre, et où l'on peut éventuellement ranger des *maššartum* (VS 26, 53: 5-9). Les marchandises qu'il renferme sont de nature totalement hétéroclite: étain, poutres ou laine (KTH 23); notons que le *huršum* peut également être scellé (TC 3, 99: 9-11)! Il en va de même pour le *qarab-bêtîm* qui possède deux sens différents. Le premier, et de loin le plus répandu, renvoie encore à un entrepôt ou

l'intégralité du bâtiment aux soins d'Iddin-Šamaš et de la plus vieille servante afin qu'ils surveillent attentivement les sceaux de la pièce principale et des pièces autour!».

- 6 BIN 6, 20: 6... *be-tum* ⁷*ša-áp-li-ú¹-um e-li-ú²-um* ⁸*lá i-na ku-nu-ki-a kà-ni-ik*, «La maison basse, de même que la maison haute, n'est-ce pas par mon sceau qu'elle est scellée?» .On retrouve cette opposition dans une tablette d'Alalah, n° 7, ²⁸...*É e-li-a-am ša ru-ug-bi*, «la maison haute avec des combles», ³⁰*É ša-áp-li-a-am*, «la maison basse».
- 7 Par exemple, si K.R. Veenhof, pour le mot *maššartum* hésite entre une sorte de coffre-fort ou une pièce d'archives, AOATT 392, note 517, en revanche, M.T. Larsen pense davantage à une chambre forte lorsqu'il écrit: «The houses in Anatolia had special rooms, *maššartum*, which were locked and sealed and which contained the archives and other valuables of the colonial merchants.», OACP 175. L'abondance de la documentation textuelle relative à ce type de pièces à caractère «technique» par rapport aux autres pièces d'une maison a déjà été constatée par Castel et Charpin ND.
- 8 Cf. KTH 9: ³²*a-na hu-ur-šî-kà šé-bi₄-lam-/ma* ³³*ma-lá a-kà-al šé-ri-kà* ³⁵*ú a-šî-tî-kà ni-nu* ³⁶*ep-ri-šu-nu lu ni-dî-in₅*, «Envoie pour ton garde-manger suffisamment de nourriture pour ta femme et tes enfants, afin que nous puissions leur donner leurs rations!» Ou encore KTH 23: ¹²⁰*GÍN KÛ.BABBAR ki-ma A-na-ah-iš₄-tár* ²*Lá-ma-sà-tum* ³*a-na ša-té-e-a* ⁴*a-na hu-ur-šî-im* ⁵*ku-ta-ú-li-[i]m* ⁶*ta-dî-in* ⁷*i-ma-tî : Lá-ma-[sà]-tum* ⁸*KÛ.BABBAR^{ap}-ša* ⁹*Ša-té-a : té-ri-šu* ¹⁰*KÛ.BABBAR a-na* ¹¹*Lá-ma-sà-tim* ¹²*Ša-té-e-a* ¹³*tù-ta-ar-ma* ¹⁴*ú i-na hu-ur-šî-im* ¹⁵*A-na-ah-iš₄-tár* ¹⁶*tù-šî-i*, «Lamassatum à la place d'Anah-Ištar a donné 20 sicles d'argent à Šat-Ea pour maintenir les cuisines/entrepôts⁷. Si jamais Lamassatum réclame son argent à Šat-Ea, Šat-Ea rendra l'argent à Lamassatum et Anah-Ištar quittera les cuisines/entrepôts⁷.» Notons que le titre de *rab huršati* ou «chef d'entrepôt/cuisine⁷» existe dans les tablettes paléo-assyriennes, CCT 3, 28b: 12. Le *huršum* est également documenté par les archives royales de Mari où le terme est traduit par «officine»: «On a fabriqué de l'huile de bonne qualité dans les officines de Šubat-Enlil.», cf. F. Joannès, MARI 7 [1993], 260.

une remise contenant aussi bien des marchandises, étoffes ou peaux (ICK 1, 173: 5; KTH 40: 7; TC 3, 158: 16; VS 26, 30: 6; 136, 2: 9), que des tablettes (TC 2, 19: 4; 3, 30: 7; 36, 13), de l'argent (Garelli 1965, 25, no. 5: 10), des jarres, des meules (TC 3, 98: 10) ou même des chariots et du matériel agricole⁹. L'autre sens du *qarab-bêtîm* dérive de son étymologie: il signifie concrètement «l'intérieur de la maison» et par extension le lieu où l'on élève les enfants¹⁰. Il existe encore d'autres termes pour désigner ces différentes parties de la maison, mais leur emploi est relativement réduit¹¹; peut-être doit-on trouver parmi ceux-ci les ateliers de fabrication des étoffes vraisemblablement situés dans les maisons.

Portes et fenêtres ne sont mentionnées dans nos sources que comme accès possible à d'éventuels pilleurs. Ainsi, lorsque Pūšu-kēn, alors installé à Kaniš, prend ses dispositions pour ses propriétés d'Aššur après la disparition de sa femme, il écrit à ses représentants, leur demandant de vérifier le contenu de ses stocks, puis de placer des scellés sur les portes et fenêtres¹².

En définitive, il s'avère qu'en matière d'habitation, il existe de grandes similitudes entre les résultats archéologiques de Kültepe et les données textuelles, bien que ces dernières concernent pêle-mêle des demeures d'Aššur ou de Kaniš. Quand bien même T. Özgüç montre que les bâtiments de Kaniš sont construits dans le plus pur style anatolien (Özgüç 1959: 79 et Özgüç 1986: 13), y compris ceux des marchands assyriens, il est tentant de penser que ces demeures érigées dans un même esprit fonctionnel présentent un schéma général identique et des superficies proches. Les différences dues à une adaptation climatique locale se retrouvent certainement dans

- 9 BIN 6, 258: ⁸*[x e]-ri-qá-tum* ⁹*e-pi-nu 2 hi-ša-/nu* ¹⁰(^o érasure) ¹¹*[i-na] qá-ra-be-tim i-ba-š[i]*. Notons que tout comme dans le *huršum*, les marchands entrent (*erêbum*) dans le *qarab-bêtîm*.
- 10 CCT 2, 36a: ²³*a-pu-tum šú-ha-ra-am* ²⁴*a-na ma-ma-an : lá tù-šî-ri-/ma* ²⁵*i-na qé-ra-be-tim* ²⁶*li-ir-bi*, «Je t'en prie, tu ne dois pas livrer l'enfant à quiconque, il doit grandir à l'intérieur de la maison!» En ce sens, l'expression *qarab-bêtîm* peut être rapprochée du terme paléo-babylonien *bîtānu*.
- 11 Ainsi, à l'intérieur (*qarab-bêtîm*) de la maison se trouve également le *bêt kunukki*, peut-être un autre type de chambre forte sous scellés conservant les archives et l'argent, CCT 2, 33: ²³...*ša ki-ma a-bi₄-ni* ²⁴*a-qá-ra-be-tim nu-šé-ri-ib-ma* ²⁵*[k]i-ma É ku-nu-ki* ²⁶*šú-ru*, «Nous avons fait entrer les représentants de notre père dans l'intérieur de la maison et (ils ont constaté) que la chambre forte, les tablettes et tout le reste étaient bien gardés.» Le *šutumum* est également très rare dans nos sources; on peut y trouver du cuivre (BIN 4, 72).
- 12 TC 1, 30: ⁸...*er-ba-ma* ⁹*i-na ba-a-bi* ¹⁰*a-pá-tim* ¹¹*šî-pá-sú id-a*, «Entrez et placez des scellements sur la porte et les fenêtres!», pour ce passage, cf. Deller 1987: 70. Voir également le document ICK 1, 128 relatif à une négociation commerciale. Les auteurs de ce document font visiter une maison construite en deux temps à un *tamkārum* et à un commissaire; ils constatent alors que certaines fenêtres sont ouvertes tandis que d'autres sont closes: ¹*i-nu-mi DAM.GÀR* ²*ú ra-bi-ša-am : ša A-šur-^dUTU^{si}* ³*a-na É^{be-tim}* ⁴*kà-lu-mi-im : nu-šé-ri-ba-/ni* ⁵*i-na a-wa-tî-ni : kà-[...]* ⁶*a-pá-tum : ša a-É^{lim}* ⁷*e-šî-im : pá-at-[a-ni]* ⁸*ša [...]* ⁹*i-pá-hi-a-ni-ma* ¹⁰*ša a-É^{be-tim}* ¹¹*lá-bi-ri-im : pá-at-a-[ni]* ¹²*ú šî-na : i-pá-hi-a-ma*. Ce document concerne vraisemblablement une maison sise à Kaniš. K. R. Veenhof, que je remercie pour sa relecture, me signale la lettre CCT 5, 9b qui mentionne également l'existence d'une fenêtre. Un marchand, depuis son lit de mort (l. 16: *i-na ba-áb : mu-[a-tî-šu]*), s'adresse à quelqu'un qui se trouve dehors par la fenêtre, l. 6: *iš-tù a-áp-tim : ša É^{be-ti}-šu*. Notons que l'archéologue remarque que les maisons n'ont, le plus souvent, qu'une seule entrée extérieure (Özgüç 1986: 6).

fini par convaincre son mari de s'en porter acquéreur; c'est Šū-Hubur, le bailleur de fonds de Pūšu-kēn, qui est finalement chargé d'effectuer les démarches nécessaires (Garelli 1964: 124-128).

2.1 La propriété immobilière dans le mariage

L'achat d'un immeuble, dont le déroulement procède d'une série d'étapes définies, n'est bien sûr pas le seul moyen d'accession à la propriété; d'autres actes relevant du droit de la famille permettent également d'obtenir le statut de propriétaire ou en précisent ses limites. Ainsi, l'enveloppe d'un contrat de mariage, révolutionnaire de par son contenu, règle le sort de la demeure des époux¹⁸:

«Sceau de Hanu, sceau d'Inar-ilī, sceau d'Aššur-malik, sceau de Zabarašna, sceau de Kulšiya. Zabarašna a épousé Kulšiya. La maison (appartient) à eux deux. Qu'ils deviennent pauvres ou qu'ils deviennent riches, tout cela leur (est) en commun. Si Zabarašna abandonne Kulšiya, ils partageront la maison entre eux deux. Lorsqu'ils mourront, Hištahšušar et Peruwa recevront la maison.»

Ce document atypique possède une clause tout à fait particulière pour définir une sorte de régime de communauté des biens des époux: quels que soient gains ou pertes réalisés par le couple, leur patrimoine est commun. Une clause spéciale concernant la propriété immobilière prend effet en cas de séparation des époux du fait du mari. La maison, qui est leur propriété commune, sera, en cas d'abandon du foyer par le mari, équitablement partagée entre eux deux. Peut-être s'agit-il d'un contrat de mariage liant des cousins ou d'autres individus d'une même famille, possédant déjà cette maison en indivision? Les deux héritiers cités pour la maison pourraient être les enfants d'un premier lit, ou encore, en l'absence d'enfants, des proches ayant un droit à la succession. Toute comparaison avec d'autres contrats de mariage contemporains paraît malheureusement impossible, car les rares textes de ce type s'attachent plutôt à définir les devoirs des époux l'un envers l'autre ou envers d'éventuels héritiers. En revanche, quelques cas de divorce suite à l'abandon du domicile conjugal par le mari permettent de constater que, les torts étant imputés au mari, ses droits de propriété relativement à son patrimoine sont réduits¹⁹.

demi correspondant au loyer de la maison d'Ili-malik; en définitive, tes représentants l'ont pris.» Pour d'autres exemples de locations, cf. les textes TC 3, 47: 26-27 transcrit et traduit dans Ichisar *Imdulum*: 351-352, ou encore TC 3, 88: 17.

18 KTS 2, 6: ¹KIŠIB *Ha-nu* KIŠIB *I-na-ar**. DINGIR ²KIŠIB *A-šur-ma-lik* ³KIŠIB *Za-ba-ra-āš-na* ⁴KIŠIB *Ku-ul-šī-a* ⁵*Za-ba-ra-āš-na* ⁶*Ku-ul-šī-a* : *e-hu-uz* ⁷É^{bé-tum} ⁸*ša ki-lá-li-šu-nu-ma* ⁹*i-la-pi-nu* ¹⁰*i-ša-ru-ú* : *a-na ba-ri-šu-nu-ma* ¹¹*šu-ma* : *Za-ba-ra-āš-na* ¹²*Ku-ul-šī-a* : *e-ti-zi-ib* ¹³É^{bé-tam} : *ki-lá-lá-šu-nu* ¹⁴*i-zu-zu* : *i-nu-mi* ¹⁵*i-mu-ti-ni* : *be-tám* ¹⁶*Hi-iš-ta-ah-šu-šar* ¹⁷*Pè-ru-wa* ¹⁸*i-lá-qé-ú*. Ce texte a été publié une première fois par E. Bilgiç, *Die originellen Seiten im Eherecht der vorhethitischen Bevölkerung Anatoliens*, *DTC Fakultesi Drg.* (1951) 241. Voir également J.G. Derksen, *BiOr* 48 (1991) 180, dans sa recension de V. Donbaz, *KTS* 2 (1989) 180.

19 TC 1, 100: ¹*A-ra-wu-ur-hi-[na]* ²*a-ša-sú e-zi-ib* ³*šú-ha-ri-šu ú-nu-tám* ⁴*ša be-ti-šu mi-ma a-l-šu** ⁵*lá il₅-qé hu¹-bu-lu-šu* ⁶*e-zi-ib ú ú-tù-ub-tù-šu** ⁷*e-zi-ib ú-tù-ub-tám* ⁸*šú-ha-ri-šu ú-nu-tám* ⁹*ša be-ti-šu ú hu-bu-llam* ¹⁰*a-ša-sú* ¹¹*Ma-lá-wa-āš*-hi-na* ¹²*tal-qé a-na* ¹³*A-ra-wa-ar-hi-/na** ¹⁴*lá i-tù-wa-ar* ¹⁵*šu-ma i-tù-wa-ar* ¹⁶*ma-na KÙ.BABBAR ta-ša-/qal* ¹⁷*ú i-du-ku-ši* ¹⁸*šu-ma* ¹⁹*A-ra-wa-ar-hi-na* ²⁰*i-tù-wa-ar-ši-im* ²¹*ma-na KÙ.BABBAR i-ša-qal* ²²*ú i-du-ku-šu*, «Arawarhina a abandonné sa femme. Il n'a rien pris de ses serviteurs, l'équipement de sa maison ou quoique ce soit de son patrimoine. Il a de même laissé ses dettes, il a laissé son mobilier. Sa femme Malawašhina a pris son mobilier, ses serviteurs, l'équipement de sa

2.2 L'accession à la propriété par héritage

Parfois riches en fin de carrière, certains marchands de Kaniš ou d'Aššur estiment nécessaire de coucher sur un testament les noms de leurs futurs héritiers²⁰. Ces documents, après le décès de leur auteur, sont sans doute ouverts en présence des héritiers et d'autres personnes ayant le rôle d'exécuteurs testamentaires. Trois testaments paléo-assyriens ont jusqu'à présent été publiés; ils débutent tous par l'expression *šimti beti-šu iššamma*, soit «Untel a rédigé son testament relativement à son patrimoine». L'auteur ne fixe donc pas nécessairement le seul partage de sa maison, mais de tout ou une fraction de ses biens. Le premier de ces documents, sans doute le plus clair, est rédigé par Ilī-bāni en faveur de sa fille et de ses deux fils (ICK 1, 12, von Soden 1976: 211-217 et Wilcke 1976: 202-203). Le partage ne semble concerner que ses capitaux professionnels; il scinde en deux ses archives commerciales: celles entreposées dans sa maison kanišite reviennent à sa femme, tandis que celles classées dans sa maison d'Aššur sont partagées entre ses enfants. On pourrait éventuellement imaginer qu'il en allait de même pour ses maisons.

Les deux autres testaments qui nous sont parvenus font en revanche allusion au devenir des propriétés immobilières de leur auteur. Le premier, bien que très fragmentaire, concerne exclusivement la maison qu'Amur-Ištar possède à Kaniš ainsi que son contenu (BIN 6, 222: 1-3 et von Soden 1976: 216-217). Les qualités des héritiers de même que le partage lui-même ont malheureusement disparu. Le second texte fut établi par Adad-bāni en faveur de deux femmes et deux hommes peut-être chargés de gérer le patrimoine hérité par ces dernières (Garelli 1966: 131-138 et Wilcke 1976: 204-208). Les liens de parenté des héritiers avec l'auteur de la tablette ont une fois de plus disparu. Toutefois, il paraît clair que le partage est établi entre les deux femmes; l'un des hommes, Šū-Anum, est chargé de la gestion de la maison et de tout son contenu, personnel et mobilier, tandis que le second, Ennum-Aššur, se voit confier la gérance de l'entreprise commerciale. Ces testaments, plutôt que d'apporter des éléments sur la répartition des propriétés immobilières entre les héritiers, montrent la volonté de quelques marchands de définir en détail, et pas forcément selon la coutume ou le droit, les modalités de la distribution de leurs biens après leur mort.

Par contre, plusieurs partages successoraux accomplis par des exécuteurs testamentaires en présence des différentes parties indiquent que la propriété immobilière, au lieu d'être vendue sur le champ ou divisée, demeure le plus souvent dans le patrimoine familial, soit en indivision, soit comme part de l'un ou l'autre héritier. Lors du partage de l'héritage d'Aguzā, un serment est prêté par son frère, ses

maison, et les dettes. Elle n'élèvera pas de revendication à l'encontre d'Arawarhina, si elle élève une revendication, elle payera une mine d'argent et/ou on la tuera. Si Arawarhina élève une revendication contre elle, il payera une mine d'argent et/ou on la tuera.» Cette tablette a été collationnée en 1988; voir également *EL* no. 4 et Lewy 1924: 140. Pour une traduction de *alum* par «patrimoine», voir le texte KTK 106 = *Gol.* 11, 19-22.

20 En l'absence d'un testament, les héritiers se mobilisent pour accéder à la succession. Voir par exemple le billet BIN 6, 2 envoyée à Šū-Anum par Hatti: ³*E-lá-lí me-et* ⁴*šī-im-ti-šu ú-lá* ⁵*šī-im té-em-kà* ⁶*ša-ba-at-ma* ⁷*ki-ma šup-pá-am* ⁸*ta-āš-me-ú* ⁹*té-eb-a-ma* ¹⁰*a-tal-kam*, «Elālī est mort sans avoir rédigé son testament. Prends tes dispositions, et lorsque tu auras entendu ma tablette, mets-toi en route.»

trois fils et sa fille – soit l'oncle et les neveux – à propos non seulement du testament d'Aguzā, mais également de sa maison, habitée par l'aîné de ses enfants²¹:

«Amur-Šamaš, frère d'Aguzā, Aššur-rabi, fils (aîné) d'Aguzā, Šū-Ištar, Aššur-ṭāb, fils d'Aguzā, et leur sœur religieuse ont prêté le serment de la Ville. Pour la maison de Kaniš dans laquelle Aššur-rabi demeure et le testament de leur père et pour quoi que ce soit, (comme quoi) Amur-Šamaš n'élèvera pas de contestation à l'encontre d'Aššur-rabi et ses frères, les fils d'Aguzā, de même, les fils d'Aguzā à l'encontre d'Amur-Šamaš et ses fils pour quoi que ce soit n'élèveront pas de contestation.

Le terrain voisin de la propriété d'Iddin-Aššur, fils de Kūbi-iddin, demeure entre eux (en indivision).»

La présence du frère du défunt s'explique sans doute par la possession en indivision des deux frères de propriétés immobilières ancestrales. Ainsi, le terrain hérité par Amur-Šamaš et Aguzā de leur père échoit ensuite, à leur mort, à leurs propres enfants: ce terrain reste désormais en indivision entre l'oncle et les neveux. Par ailleurs, il semble que l'aîné des enfants d'Aguzā reçoive une part supérieure à celle de ses frères, avec cette maison dans laquelle il demeure; le reste du patrimoine doit être partagé entre les enfants, l'héritier de la maison n'en faisant pas nécessairement partie²².

Une fois le partage successoral effectué, on peut envisager la vente des biens patrimoniaux; celle-ci relève alors de la décision des seuls héritiers. Trois frères héritent vraisemblablement du passif et de l'actif de leur père, et parmi celui-ci, des propriétés sises à Durhumit. Il semble prévu que ces dernières restent en indivision; toutefois, dans l'hypothèse où l'un des fils, Iddin-Sîn, chargé du règlement des dettes, vendrait les maisons en son nom, ses frères pourraient réclamer leurs parts respectives (TC 3, 216a et b: 15-20 et Michel 1991: 267-268). Le départ de l'un des héritiers peut également avoir pour conséquence la dissolution d'une propriété en indivision (TC 2, 73= EL 10). Enfin, une tablette datée du *kārum* Ib, illustre la vente par Iddin-Aššur, le frère aîné, et Maši-ili, les fils de Šamaš-mušēli, d'un terrain vierge acheté précédemment par leur grand-père (Gelb et Sollberger 1957: 163-175).

21 KTK 103 et son enveloppe TC 1, 93= EL 9: ¹A-mur-^dUTU a-hu-ú A-gu₅-za ²A-šūr-GAL DUMU A-gu₅-za ³Šu-iš₄-tār A-šūr-DU₁₀ me-er-ú ⁴A-gu₅-za à a-ha-sú-nu ⁵gu₅-ba-áb-tum ni-iš A-lim^{ki} ⁶it-mu-ú a-na bé-ti-im ⁷ša Kā-ni-iš A-šūr-GAL ⁸wa-āš-bu à št-ma-at ⁹a-bi-šu-nu à a-na mī-ma ¹⁰šu-un-šu A-mur-^dUTU ¹¹a-na A-šūr-GAL ¹²à a-hi-šu me-er-e ¹³A-gu₅-za à-lá i-tù-ar ¹⁴à me-er-ú A-gu₅-za a-na ¹⁵A-mur-^dUTU à me-er-e-šu ¹⁶a-na mī-ma šu-un-šu ú-lá i-tù-ru ¹⁷qá-qú-ru ša tī-hi-i ¹⁸É I-dī-A-šūr DUMU Ku-bi-dī ¹⁹a-na ba-ri-šu-nu i-za-zu.

22 A ce propos, voir le texte TuM 1, 22a= EL 287. Tout comme dans le testament ICK 1, 12, le partage ne mentionne dans un premier temps que les capitaux réunis par le père au cours de ses activités professionnelles, le patrimoine étant ensuite réparti entre les différents héritiers. Enfin, à l'extrême fin de la tablette, après la liste des témoins, est mentionné le nom d'un nouvel individu, ignoré jusqu'alors, qui est l'héritier de la maison sise à Aššur. Dans le cas d'une adoption, un paragraphe du code de Hammurabi explique qu'un couple donnant naissance à ses propres enfants après en avoir adopté un autre, ne peut exclure l'enfant adopté de la succession sur les biens mobiliers; cette obligation n'aurait en revanche pas lieu dans le cas de propriétés immobilières (Finet 1983: 108-109). Un contrat d'adoption paléo-assyrien donne encore davantage de prérogatives à l'enfant adopté: ce dernier, dans l'hypothèse où son père adoptif a un fils, hérite quand même de l'ensemble de la propriété. En contrepartie, si le père adoptif est endetté, il peut vendre l'adopté TCL 1, 240 = EL 8: 18-24. Ce document très difficile n'a pas encore été totalement compris; les lignes 10-11 sont à lire ainsi: e-sú-nu, ma-sú-nu ša 3 šu-nu-ti, «Tout ce qu'ils possèdent (leur peu et leur beaucoup) appartient à eux trois».

En définitive, même lorsque l'on a la chance de figurer parmi les héritiers d'un propriétaire immobilier, il n'est visiblement pas toujours facile de faire reconnaître ses droits. En témoigne la plainte élevée par Šāt-Aššur qui, abandonnée par sa famille, désire faire rétablir ses droits de propriété (TTC 26= Michel 1986: 128 et KTH 6, Hecker 1978: 411, note 49):

«Pourquoi suis-je trop jeune que je ne puisse faire un procès à la maison de mon père, mon clou est dans le mur!»

Par cette dernière expression, la jeune femme signifie que ses droits de propriété sur la maison sont patents (Malul 1987: 22-23)!

2.3 L'achat d'une propriété immobilière

Les contrats d'achat des propriétés immobilières, comportant les noms des vendeurs et acheteurs, parfois les caractéristiques de l'immeuble vendu, et surtout les clauses en cas de revendication, ont été déjà largement commentés dans diverses études; il n'est donc pas question ici de refaire une analyse détaillée de ce type de sources²³. En contrepartie, les nombreuses allusions dans les lettres ou notices comptables à l'acquisition d'une maison permettent d'envisager une reconstitution approximative des différentes étapes, depuis la mise en vente d'une construction, jusqu'à sa prise en main par le nouveau propriétaire.

Si la rédaction du contrat n'est que l'aboutissement des démarches des deux parties, les lois assyriennes, postérieures de quelques siècles à nos tablettes, réglementent en revanche la publicité de la vente foncière; celle-ci incombe à l'acheteur, qui, dans le mois de la conclusion de la vente, a pour obligation de faire connaître, par le biais de bannies, ses intentions en indiquant le nom du vendeur (Cardascia 1969: 269-275). Le même délai est imparti aux éventuels ayants-droits pour présenter leurs titres et introduire une demande en justice. Ces textes ne nous renseignent pas sur la mise en vente proprement dite de la demeure, ni précisément sur le règlement de l'achat.

Plusieurs raisons peuvent pousser un propriétaire à vendre son habitation, que ce soit de son plein gré ou encore par obligation pour dette. Selon le cas, la procédure suivie varie. Par exemple, la maison est parfois placée sous scellés alors qu'un débiteur insolvable se voit dans l'obligation de mettre en vente ses propriétés, lorsque celles-ci ne sont pas tout bonnement aliénées suite à une hypothèque, ou encore, tandis que les créanciers, ayant appliqué leur droit de saisie sur une bâtisse, la proposent à la vente pour récupérer leurs capitaux, dans l'attente d'un acheteur éventuel (CCT 4, 24a= Michel *Innāya*/1: 151-158 et *Innāya*/2: 18-20, no. 5)²⁴. Si la

23 Voir C. Gūnbatti, Ev satısı ile ilgili bes Kültepe tableti ve bunlardan çıkan bazı sonuçlar, *Bellekten* 53 (1989) 51-62, K. Hecker, Zur Beurkundung von Kauf und Verkauf im Altassyrischen, *WO* 11 (1980) 64-75 et L. Matouš, Verkauf des 'Häuses' in Kaneš nach I 568, *ArOr* 47 (1979) 33-39. Pour les contrats de prêt, il faut consulter B.L. Rosen, *Studies in Old Assyrian Loan Contracts* (University Microfilms International, Ann Arbor 1977). Ces contrats au formulaire généralement succinct peuvent toutefois rappeler la transaction antérieure relative à l'immeuble. Le texte KTS 1, 46b = EL 107 indique que NP₃ achète à NP₂ la maison que ce dernier avait précédemment achetée à NP₁.

24 Les restitutions de la ligne 4 sont désormais caduques à cause de la tablette Kt 90/k 144 = Bayram et Veenhof 1991/92: 100, où l'on apprend que Būr-Aššur a acheté la maison de Kura, du vivant de ce dernier, pour son frère Innāya. Voir de même les textes BIN 4, 98= Michel *Innāya*/2: no. 91 et I. 547. Voir également le texte inédit Kt c/k cité par le CAD K 137a.

décision de la vente incombe normalement au propriétaire, celui-ci peut déléguer ses pouvoirs à quelqu'un pour son exécution (Kt a/k 1384 = Bayram et Veenhof 1991/92: 92). Une fois l'immeuble officiellement mis en vente, on le fait visiter (ICK 1, 128 ou CCT 4, 24a). Il est possible que, dans certains cas, le verbe *kullumum* consiste plutôt à établir l'inventaire des denrées contenues dans ces propriétés (CCT 5, 8b = Michel *Innāya*/2: no. 54). Trouver un acheteur potentiel ne va pas toujours de soi, surtout lorsque l'ancien propriétaire, criblé de dettes, est également impliqué dans des affaires judiciaires. Imdilum s'inquiète de la tournure que prend la mise en vente de la maison d'un collègue dans laquelle il possède des dépôts (JCS 15 [1961], 125 = M. Ichisar, *Imdilum*: 235-236, ce dernier a mal interprété le verbe de la ligne 19):

«La maison d'Urad-Aššur a été proposée à la vente, mais personne ne veut l'acheter. C'est parce qu'ils ont saisi mes investissements pour Ili-ālum, fils de Sukkalliya, et qu'ils ont intenté un procès contre le bailleur de fonds d'Aššur que personne ne veut l'acheter. Ils ont peur de la décision de la Ville. Il faut que quelqu'un accepte de l'acheter!»

Lorsqu'enfin l'immeuble mis en vente a trouvé acquéreur, ce dernier se doit de rassembler les capitaux nécessaires. Toutefois, les prix de vente des immeubles à Aššur sont parfois tellement élevés que les marchands hésitent à entreprendre une telle dépense, leur indécision étant peut-être guidée par l'espoir de faire baisser les prix²⁵:

«Au sujet de la maison à propos de laquelle tu m'as écrit, si nous te l'achetons, alors je verserai l'argent nécessaire sur mes propres fonds, et je t'enverrai mon rapport. Les hommes réclament beaucoup d'argent. C'est pourquoi nous allons attendre. (De toutes les façons) si ce n'est pas toi, il n'y a personne pour l'acheter et apporter la *qablītum*. Si la vente a lieu, je veillerai à te l'acheter, et je (la) payerai avec de l'argent de mes propres fonds.»

Lorsque l'acheteur est décidé, il emprunte à ses proches ou ses créanciers, ou il lance un appel pour emprunt. Pūšu-kēn, lors de ses acquisitions en matière de propriété immobilière, emprunte de l'argent à son bailleur de fonds à Aššur, Šū-Hubur (Garelli 1964, 126), à son collègue chef de firme Šallim-ahum (TC 2, 2 et TTC 6), ou encore, il demande à ses représentants d'effectuer un emprunt avec intérêt (VS 26, 8). Imdilum, quant à lui, n'hésite pas à faire emprunter une somme colossale par ses représentants à sa propre sœur, Tarām-Kūbi (*OrNS* 50 [1981]: 101, no. 2). De même Innāya fait régler par son frère les 10 mines d'argent correspondant au prix d'achat de la maison de Kura (CCT 4, 24a, BIN 4, 98 et Kt 90/k 44)²⁶. Mais trouver un créancier relève parfois du défi, et Lamassī l'apprend à ses dépens lorsqu'elle tente de réunir l'argent indispensable à l'achat de la maison de Kura (CCT 4, 24a = Michel *Innāya*/2 no. 5: 37-49). Une fois le montant du prix de la maison réuni, l'acheteur est

25 TC 2, 2: ³a-šū-mi ⁴ša ta-āš-pu-ra-ni ⁵šū-ma ni-iš-ta-a-ma-kum ⁶KÛ.BABBAR i-ra-mi-ni-a ⁷ma-la ša-qā-li-im ⁸a-ša-qal-ma té-er-ti ⁹i-lá-kà-kum a-wi-lu ¹⁰KÛ.BABBAR ma-dam e-ri-šu ¹¹a-šī-a-ti nu-ta-qá ¹²šū-ma lá ku-a-ti ša-im-šū-nu ¹³ú mu-ri qá-áb-li-tim ¹⁴ú-li-ba-šī: šū-ma ¹⁵ta-da-nu-um i-ta-áb-šī ¹⁶a-na-hi-id-ma a-ša-a-ma-šku-šū-nu ¹⁷ú KÛ.BABBAR i-ra-mi-ni-a ¹⁸a-ša-qal.

26 Cf. Kt 90/k 149 = Bayram et Veenhof 1991/92: 91-92, «J'ai appelé (pour emprunter?) 5 mines d'argent et je les ai versées pour le prix de la maison». Veenhof rapproche cette expression de *ana bēt tamkārīm šasā'um*, qui signifie «emprunter de l'argent auprès d'un créancier». Cela est confirmé par la ligne précédente de cette tablette: ³¹...a-É *tám-kà-ri-šim* ²²e-ru-ub «Je suis entré dans la maison du *tamkārūm*».

enfin en pouvoir d'apporter la «*qablītum*», c'est-à-dire le coffre contenant l'argent nécessaire à la transaction (CCT 4, 24a, TC 2, 2: 13, Garelli 1964: 124 sq. et Michel *Innāya*/1: 156). Ce n'est sans doute qu'une fois le prix réglé que l'acheteur prend normalement possession de sa nouvelle acquisition. Il arrive cependant que la vente d'une demeure soit cassée lorsqu'elle n'a pas été orchestrée selon la législation en vigueur, spécialement dans le cas de vente forcée pour dette (CCT 2, 22: 22-33 = Michel *Innāya*/2: no. 155). Enfin, il se pourrait qu'il y eut une législation particulière pour les Assyriens désireux d'acquiescer une propriété immobilière en Anatolie, mais nos textes sont totalement muets là-dessus.

2.4 La propriété multiple

Les marchands assyriens installés à Kaniš possèdent généralement la maison dans laquelle ils demeurent; ils n'en ont pas pour autant vendu leur propriété d'Aššur où résident plusieurs membres de leur famille, parmi lesquels leurs femmes. Ce phénomène de multi-propriété est sans doute très répandu dans la société des marchands paléo-assyriens amenés à parcourir de vastes territoires et à stocker des marchandises dans plusieurs localités d'Asie mineure. L'enveloppe d'un procès verbal établi entre deux Assyriens évoque l'achat par le premier des immeubles du second à Kaniš et à Nihriya (Kt j/k, 292 = Bayram et Veenhof 1991/92: 91). Ce phénomène n'est pas isolé dans le Proche-Orient du début du second millénaire avant J.-C. En effet, les archives de la ville de Mari montrent que le *kārum* est peuplé en majorité de marchands étrangers établis à plus ou moins long terme, avec ou sans leur famille. Ils y possèdent donc une maison et des serviteurs et jouissent d'un statut particulier par rapport aux habitants de la cité. En revanche, les marchands locaux possèdent une grande demeure en ville, et parfois une bâtisse de taille réduite dans le *kārum*. De même, le *kārum* de Kaniš devait être peuplé de marchands assyriens et anatoliens d'autres localités. Beaucoup d'entre eux possédaient des maisons secondaires dans d'autres *kārum* et *wabartum* d'Asie mineure. Ces dernières se cachent peut-être sous l'un des sens attribués au terme (*bēt*) *wabrum* / *ubrum* (CCT 4, 45b: 8-10, *OACC*: 279).

3 La maison, une valeur commerciale

La maison, tout en étant indispensable au bien-être de chacun, constitue également un bien à valeur financière sur lequel on opère parfois des tractations. Après l'analyse des prix de différents bâtiments à Aššur et à Kaniš, nous examinerons les mentions des propriétés immobilières dans les contrats de prêts.

3.1 Le prix d'achat d'une maison

L'absence quasi systématique, dans les contrats, des dimensions du bâtiment proposé à la vente interdit de façon sérieuse toute étude du marché de l'immobilier à Aššur ou à Kaniš. De même, la confusion fréquente entre singulier et pluriel du terme *bētum*, empêche la distinction entre complexe d'immeubles ou simple habitation. Enfin, les prix varient sans doute également en fonction des conditions et de la nature de la transaction. Toutefois, un lot non négligeable de lettres ou contrats permet de se faire une idée du prix d'une bâtisse aussi bien à Aššur qu'à Kaniš (*AssCapp.*: 315, Kienast 1984: 89 et Bayram et Veenhof 1991/92: 88-89). Il s'avère que le prix du bâtiment à Aššur est beaucoup plus élevé qu'en Anatolie. Si ce dernier se situe en moyenne entre une demi-mine et une mine, il peut plus rarement avoisiner les deux mines d'argent

ou même les dépasser, on constate alors que la transaction concerne généralement au moins un Assyrien²⁷. Le prix du bâtiment à Aššur est en revanche très élevé, de 3 mines d'argent pour des immeubles de taille sans doute modeste, il peut dépasser les 15 mines d'argent²⁸, soit une fois et demie la somme réunie par tous les *kārum* d'Anatolie pour la réfection des murailles de la ville d'Aššur (TC 1, 1).

3.2 La maison, un gage lors d'emprunts

Que les marchands assyriens aient spéculé sur l'immobilier n'apparaît pas clairement, par contre leurs habitations tiennent une place non négligeable dans les emprunts, jouant souvent le rôle de garantie pour le créancier. Le formulaire classique «il(s) détient (détiennent) la maison en gage»²⁹, alterne avec d'autres clauses adaptées à chaque contrat. Lorsqu'un commerçant ne parvient pas à honorer ses dettes, ses biens utilisés comme garantie deviennent la propriété de ses banquiers. Les garanties enregistrées dans les nombreuses reconnaissances de dettes contractées par des Anatoliens portent souvent sur la maison du débiteur. Elles s'étendent même parfois à son personnel, ses terres et sa famille, bref sur toutes ses possessions (BIN 4, 190= *EL* 92, KTK 95, 96, 106 ou encore TC 3, 238).

3.3 Hypothèque et saisie pour dette

Cette hypothèque n'est pas qu'une simple mention sur l'argile mais peut devenir effective. En cas de non règlement de la dette, le débiteur peut éventuellement continuer à habiter sa maison, même s'il n'en est plus le propriétaire; il est alors à la merci d'une vente décidée par son banquier. Il peut également vendre contre sa dette sa maison à son banquier, tout en y laissant habiter ses proches protégés de l'éviction par une clause spéciale (Kt a/k 1066 et peut-être 1255). D'autres exemples montrent que la prise d'un gage par un créancier semble s'accompagner d'une prise réelle de possession avec occupation des locaux: «Il payera l'argent, et ils quitteront la maison» (TC 2, 66= *EL* 99 ou TC 3, 240). Mais il se peut qu'il s'agisse d'une expression imagée renvoyant aux droits sur la maison.

Lorsqu'un marchand anatolien s'est endetté plus que de raison, ses banquiers se réunissent pour se partager ses biens, depuis la maison jusqu'aux membres de sa

27 Pour une moyenne entre un demi-sicle et un sicle voir les textes Kt b/k 121, Kt j/k 39, Kt n/k 75, Kt 88/k 1050, *OrNS* 52, 195, VS 26, 100. Notons les prix inférieurs à cette moyenne: Kayseri 337 (18 sicles), Kayseri 4369 (21 sicles). Quant aux prix égaux ou supérieurs à deux mines, il faut remarquer que l'acheteur de l'immeuble dans Kt k/a 1255 est un Assyrien, il n'a visiblement pas l'intention d'emménager dans sa nouvelle acquisition puisqu'une femme y demeure déjà. De même, c'est un Assyrien qui achète pour 2 mines d'argent la maison d'Ukida vraisemblablement dans Kaniš TC, 1, 21. En revanche, le contrat Kt n/k 72 est conclu entre Anatoliens (2 1/2 mines).

28 Pour un prix situé entre 3 et 5 mines, voir les textes Kt a/k 1066 (?), CCT 5, 31 (?), ATHE 55, VS 26, 13, Kt 90/k, 149, au-delà de ce prix, voir par exemple: Kt 90/k 144 (10 mines), TC 2, 11 et TTC 6 (16 mines) ou encore *OrNS* 50, 101 où le prix additionné d'une maison et d'étoffes est de 20 mines d'argent.

29 Voir par exemple les textes BIN 6, 236, TC 2, 66 ou TC 3, 222, TC 3, 232 et TC 3, 240; pour une étude des gages *šapartum* et *erubattum*, cf. B. Kienast, «Bemerkungen zum altassyrischen Pfandrecht», *WO* 8 (1976) 218-227. Toutefois, ses conclusions au cours desquelles il propose de voir dans le premier terme un gage relatif à du mobilier et dans le second un gage relevant de l'immobilier ou de personnes sont à revoir attendu que dans trois de nos exemples, la maison est consignée en gage-*šapartum*.

famille (Kt 88/k 1050= Bayram et Veenhof 1991/92: 90 et peut-être Kt 90/k 157)! Enfin, le contrat spécifie qu'exceptionnellement, en cas d'incapacité du règlement de la dette par le débiteur, quiconque remboursera le montant emprunté au créancier prendra possession de la maison du débiteur: «Celui qui versera l'argent à NP (créancier) prendra la maison» (BIN 4, 190= *EL* 92).

En définitive, les marchands assyriens occupent généralement les maisons qu'ils possèdent à Kaniš, mais contrairement aux indigènes, ce ne sont pas des propriétaires terriens. C'est pourquoi, les rares mentions de champs n'interviennent que dans les archives anatoliennes. Il s'agit alors de contrats classiques de vente ou de location de champ pour culture (Kt 84/k 169), avec parfois des précisions intéressantes comme la présence d'une source d'eau (Kt d/k 27). A Aššur, les luxueuses demeures de riches marchands sont exceptionnellement dotées d'un jardin ou d'un verger (CCT 2, 45b ou KTS 1, 34a). Habitants d'Aššur ou de Kaniš, les marchands semblent davantage préoccupés par le contenu de leurs maisons, plutôt que par les maisons elles-mêmes, sauf lorsqu'il s'agit de montrer sa réussite sociale au voisinage!

BIBLIOGRAPHIE

- Bayram et Veenhof 1991/92 S. Bayram et K. R. Veenhof, Unpublished Kültepe Texts on Real Estate, *JEOL* 32 (1991/2) 87-100, article qui complète S. Bayram, Tasınmaz mallar hakkında yeni Kültepe vesikaları, *Belleten* 55 (1991) 299-319.
- Cardascia 1969 G. Cardascia, *Les lois assyriennes (LAPO 2)*; Paris).
- Castel et Charpin ND C. Castel et D. Charpin, Les maisons mésopotamiennes: essai de dialogue entre archéologues et épigraphistes, *Actes du colloque sur les Maisons en Syrie, Damas* (à paraître).
- Charpin ND D. Charpin, La politique immobilière des marchands de Larsa (à paraître).
- Deller 1987 K. Deller, The Sealed Burial Chamber, *SAAB* 1, 69-71.
- Finet 1983 A. Finet, *Le code de Hammurapi (LAPO 6)*; Paris).
- Garelli 1964 P. Garelli, Tablettes cappadociennes de collections diverses, *RA* 58, 53-68 et 111-136.
- Garelli 1965 P. Garelli, Tablettes cappadociennes de collections diverses» *RA* 59, 19-48 et 149-176.
- Garelli 1966 P. Garelli, Tablettes cappadociennes de collections diverses, *RA* 60, 93-152.
- Gelb et Sollberger 1957 I.J. Gelb et E. Sollberger, The First Legal Document from the Later Old Assyrian Period, *JNES* 16, 163-175.
- Hecker 1978 K. Hecker, *tib'imma atalkim - Assyrerinnen im karamzeitlichen Anatolien*, *OrNS* 47, 404-418.
- Huot 1990 J.-L. Huot, Les travaux français à Tell el'oueili et Larsa. Un bilan provisoire, *Akkadica* 73, 1-32.
- Kienast 1984 B. Kienast, *Altassyrische Kaufvertragsrecht (FAOS Beihefte 1)*; Stuttgart).
- Landsberger et Balkan 1950 B. Landsberger et K. Balkan, Die Inschrift des Assyrischen Königs İrišum, *Belleten* 14, 219-268.
- Larsen 1977 M.T. Larsen, Seal Use in the Old Assyrian Period, *BiMes* 6, 89-105.
- Lewy 1924 TC 100, LC 242 und das Eherecht des altassyrischen Rechtsbuches KAV Nr. 1, *ZA* 36, 139-161.
- Lewy 1959 J. Lewy, The Old Assyrian Surface Measure *šubtum*, *AnBi* 12, 216-226.
- Malul 1987 M. Malul, gag-rú: *sikkatam mahāsum/retūm* "to drive in the nail" An Act of posting a public Notice, *OA* 26, 17-35.

- Michel 1986 C. Michel, Réédition des trente tablettes "cappadociennes" de G. Contenau, *RA* 80, 105-136.
- Michel 1991 C. Michel, Durhumid, son commerce et ses marchands, *Marchands, diplomates et empereurs. Etudes sur la civilisation mésopotamienne offertes à Paul Garelli*, Textes réunis par D. Charpin et F. Joannès, (Paris) 253-273.
- Özgüç 1959 T. Özgüç, *Kültepe-Kaniš (TTKY 5, Sa. 19, Ankara)*.
- Özgüç 1986 T. Özgüç, *Kültepe-Kaniš (TTKY 5, Sa. 41; Ankara)*.
- Veenhof 1977 K.R.Veenhof, Some Social Effects of Old Assyrian Trade, *Iraq* 39, 109-118.
- Von Soden 1976 W. Von Soden, Ein altassyrisches Testament, *WO* 8, 211-217.
- Wilcke 1976 C. Wilcke, Assyrische Testamente, *ZA* 66, 196-233.

HOUSES AND HOUSEHOLDS IN NUZI: THE INHABITANTS, THE FAMILY, AND THOSE DEPENDENT ON IT

G. DOSCH - HEIDELBERG

With this presentation I hope to explain the true meaning of É, *bitum* in Nuzi. It can be inferred from the tablets found in Nuzi (*Yorgan Tepe*), Arrapḫe (*Kirkuk*), and Kurruḫanni (*Tell al Fahḫar*). They are well preserved and relatively complete documents with mostly legal and economic contents. Not all, helas, were discovered, but where dug up, they show many aspects of the social life in the small state of Arrapḫe and allow a clear and unmistakable interpretation of É. They comprise many private family archives and present a unique and clear picture of the society of the kingdom Arrapḫe.¹

Arrapḫe was Assyria's eastern neighbour in the 15th and 14th century B.C. until it was destroyed in connection with the fall of the dominant kingdom Mitanni. In order to reveal the structure of the Arrapḫian society I have identified individual groups of the society and studied their characteristics. For this purpose I used mainly private archives. While working for my M.A., I had already discovered how easily the structure of an Arrapḫean household and the socio-economic life in its kingdom could be reconstructed with the help of these private house archives.²

Because in my previous research I have focused on society in ancient Mesopotamia, which of course included the structure of the households, I would like to discuss the third point of the first circular of the 40e Rencontre Assyriologique: the inhabitants.

Several decades ago, Koschaker and Jankowska had already described the "extended family communes" (*Hausgemeinschaften*) and the patriarch (Koschaker 1933, Jankowska 1969a, Jankowska 1969b). Unfortunately, however, Koschaker's ideas on extended family communes were neglected and other subjects were taken up, mainly that the *ilku*-service was an indication of a feudal system. So namely the *ilku* was discussed by almost all scholars; this had come to an end with the conclusion that the crown forbade to sell land. More than twenty years ago Jankowska already protested and regretted that the discussion of Nuzi-documents was focusing on the alleged prohibition of purchase of real estate and challenged this conclusion in her two main papers about Nuzi real estate transfers: it seems that all attempts to interpret

-
- 1 Here, I would like to take the opportunity to thank Professor H. Waetzoldt, Professor H. Hauptmann, and Mr. H. Renner for their support in publishing my thesis. The thesis, undertaken at the suggestion of my teacher Professor K. Deller at the University of Heidelberg, supported and encouraged by my second teacher Professor G. Wilhelm, University of Würzburg, offers a detailed analysis of the structure of the Arrapḫean society (Dosch 1993).
- 2 The MA thesis had as subject a private archive from Nuzi (G. Dosch, *Die Texte aus Room A 34 des Archivs von Nuzi*, Heidelberg 1976). It will soon be published by Professor G. Wilhelm in a new series.