

1. - STATUT FONCIER

DU SYSTÈME TUNISIEN DE L'IMMIGRATION FONCIÈRE (1)

CHAPITRE III

DEFENSE DE L'IMMATRICULATION TUNISIENNE

Les principes, les buts et le fonctionnement du système de l'Immatri-culation en vigueur dans la Régence ont été exposés dans les deux pre-miers chapitres de cette étude. L'institution se présente comme une belle construction de la Raison. Encore faut-il, pour mériter l'éloge, qu'elle donne les résultats pratiques escomptés par le législateur. Elle n'y peut parvenir que si elle est fondée sur le réel, c'est-à-dire adaptée au milieu auquel elle se propose.

Les juristes, les économistes, les sociologues les plus qualifiés sont à peu près unanimes à reconnaître son excellence théorique. En revanche, certains d'entre eux ont cru pouvoir lui adresser le reproche capital de ne pas tenir un compte suffisant des réalités locales, et de n'avoir pas justifié, par suite, les espoirs fondés sur elle.

Ils ont noté qu'instituée depuis 1885, l'Immatri-culation tunisienne n'a-
vait progressé que lentement, et que de vastes territoires semblaient se montrer réfractaires à son emprise. Dans cette apparence, ils ont vu le signe d'une impuissance, qu'ils ont expliquée par diverses causes.

De ces explications, les unes ont perdu toute valeur, par suite des per-
fectionnements apportés au corps des lois, à la procédure, à l'organisation
du Tribunal Mixte. Mais d'autres ont été invoquées encore à des époques
plus ou moins récentes et méritent toujours de retenir l'attention. C'est
ainsi qu'on a dénoncé, en particulier,

- une certaine résistance du monde islamique,
- une lenteur excessive des procédures,
- les difficultés que rencontre la tenue à jour des Livres Fonciers.

De telles affirmations sont trop graves pour ne pas justifier un examen
attentif. Elles seront discutées ici l'une après l'autre. La matière est riche :
l'étude ne saurait en être superficielle; il ne paraît pas nécessaire toutefois,
pour en dégager les réponses utiles, qu'elle épuise la somme entière des
considérations qui pourraient être invoquées.

Pour finir, un exposé statistique des résultats obtenus depuis l'origine
de l'Immatri-culation fournira aux sceptiques une réponse d'ensemble.

SECTION I

LES MUSULMANS SONT-ILS RÉTICENTS A L'IMMATRICULATION ?

Selon divers critiques, de France particulièrement, c'est un fait certain,
sinon fatal, que les Musulmans sont peu favorables à l'Immatri-culation.
Leur réticence se manifesterait sous plusieurs aspects, constituant autant
d'arguments à l'encontre de l'efficacité du système.

1^{er} argument. — Les Musulmans de Tunisie, a-t-on dit, voient avec
une appréhension plus ou moins consciente, plus ou moins avouée, la trans-
formation qu'opère l'immatri-culation sur le plan des disciplines juridiques,

(1) Cf. « Bulletin Economique » n° 25 (février 1949) et n° 27 (avril 1949).

tant en esprit que dans les formes. Ils croient reconnaître en elle un procédé de « francisation », proche de ceux qu'a imaginés le législateur algérien. Presque toujours profondément croyants, ils sont imbus du caractère religieux de la propriété du sol; elle répond à leurs yeux, de façon directe ou médiate, à une sorte de concession ou de mandat conféré par le Créateur, et qui ne saurait être sécularisé.

Discussion. — Cette critique part d'une vue sommaire. En fait, la « francisation » juridique résultant de l'Immatriculation n'a qu'une portée limitée. Elle n'affecte que le droit de propriété et certains droits réels, tels ceux qui peuvent être assimilés à l'hypothèque. On peut admettre à la rigueur que les soumettre aux disciplines occidentales modifie dans une certaine mesure leur nature théorique. Mais ce ne sont là que nuances dialectiques, qui n'affectent pas même le fond des choses, et dont pourraient seuls s'alarmer quelques esprits attachés à l'aspect strictement spéculatif des institutions.

L'Immatriculation ne met pas en question les justifications philosophiques du droit de propriété; elle fait rentrer dans le cadre de l'hypothèque des causes d'obligations qui ne s'en différencient pas dans leurs effets. Et sur le plan pratique, elle a pour conséquence de clarifier et de consolider les droits existants dans le sens exact où leurs titulaires entendent les exercer.

Elle ne provoquerait un trouble dans les âmes et les mœurs que si elle s'en prenait au Droit des personnes et de la famille, et à certains droits réels de caractère essentiellement religieux, tel le *Habous*, ou d'un usage commode et très répandu, tel l'*enzel*. Or, la Loi Foncière conserve ces droits et les consacre, comme elle respecte absolument les statuts personnels.

Aussi bien, et nous verrons que l'expérience le prouve surabondamment, les Tunisiens adoptent volontiers l'Immatriculation, dès l'instant qu'ils acquièrent une conscience nette de ses effets. Non seulement les justiciables, mais leurs défenseurs musulmans, toujours très éclairés. Et d'abord les juges : les assesseurs musulmans du Tribunal Mixte sont des professeurs de l'Université Coranique, ou des magistrats des juridictions musulmanes; accepteraient-ils un seul instant de collaborer à l'Immatriculation, s'ils la jugeaient contraire aux principes fondamentaux du Droit islamique ?

2^e argument. — L'organisation sociale des Musulmans, autant que leurs habitudes mentales, les feraient se cabrer contre un système qui substitue l'indivision occidentale à la notion du groupe monolithique, seule unité économique et seul sujet de droit, et qui de la sorte individualise en le fractionnant un droit qui n'aurait d'autre raison d'être et d'autre nature que familiales.

Discussion. — Il est vrai que les Musulmans vivent encore, dans leur majorité, en Tunisie, sous un régime social où la famille, entendue en un sens plus ou moins extensif, constitue la cellule économique et morale placée sous l'autorité parfois exclusive du chef de douar ou de *mechta* le plus ancien. Mais il serait inexact d'aller jusqu'à prétendre qu'ils sont réfractaires à la notion d'indivision.

Ils ne le sont pas et savent, à peu près tous, qu'ils n'ont pas le droit de l'être. La constitution de la société indigène en groupements familiaux unitaires et en fait souvent agnatiques, plus ou moins fermés, trouve ses explications dans l'Histoire. Elle procède peut-être quelquefois d'une tradition patriarcale de caractère anté-islamique, particulièrement résistante, mais surtout d'une nécessité ancienne d'auto-défense matérielle et morale,

des exigences de la lutte pour la vie telle qu'elle se manifestait dans le passé, qui requérait la force, et donc l'union sous une autorité plus ou moins centralisée.

Elle conserve encore son intérêt sur le plan économique et social. Mais, du point de vue juridique, elle est en opposition avec les enseignements et les commandements du Prophète, interprétés et développés par les Docteurs de l'Islam. C'est une règle impérative que, pour les terres du droit commun, tous les membres du groupe familial ont personnellement accès à la propriété, au prorata des parts que leur assigne un système de dévolution successorale des plus précis et qui réserve des droits, non seulement aux filles, mais encore à la mère et à l'épouse. N'échappent à ces principes que les biens *habous* et les terres collectives — lesquelles ont d'ailleurs marqué une tendance constante à évoluer spontanément, les unes après les autres, vers l'appropriation privative (1).

Il convient d'ajouter à ce propos que le Coran s'accorde en ceci avec les tendances psychologiques profondes du Musulman, et particulièrement du Berbère. Sédentaire, ou même nomade, le paysan tunisien montre des goûts individualistes et ne manque pas aujourd'hui de s'évader de la communauté juridique familiale ou tribale quand il en a la possibilité. Cette aspiration se manifeste à l'évidence au cours des opérations de cadastre, dont l'exécution a été confiée au Tribunal Mixte à diverses époques : les co-propriétaires ne se contentent pas de voir déterminer le périmètre de leur domaine indivis; ils demandent au Juge-Commissaire de consacrer comme partages juridiques définitifs, moyennant parfois quelques rectifications justifiées par l'établissement des quotes-parts réelles, les partages de possessions pré-existantes.

3^e argument. — Certains observateurs, familiers des populations rurales nord-africaines, ont cru parfois constater que les campagnards se jugeaient, à tout prendre, mieux défendus contre les spéculations par le régime traditionnel de la propriété musulmane que par le système de l'Immatriculation. Cette opinion, au premier abord paradoxale, a cependant été partagée par des esprits éclairés.

Elle prétend s'appuyer sur des réalités constantes, plus fortes que tous les systèmes. Le paysan arabe ou berbère est généralement pauvre, — si même il l'est moins qu'autrefois, — sa famille est nombreuse, ses ressources sont modiques, son avenir subordonné aux risques d'un climat incertain. Il s'en remet à Dieu du lendemain, il est porté vers les solutions de facilité. De plus fortunés, de plus persévérants, ou de plus habiles, en peuvent user pour l'évincer, ou tout au moins l'assujettir à une sorte de suzeraineté. En clarifiant et en simplifiant les situations juridiques, en les consignand dans un titre unique et public, en ménageant toutes les garanties de sécurité aux acheteurs et prêteurs éventuels, l'Immatriculation ferait de la propriété, non seulement une richesse de transfert aisé, mais une monnaie d'échange et un instrument de jeu. La négociabilité facile du titre inciterait le paysan besogneux à le monnayer en cédant bientôt l'immeuble, ou du moins sa part indivise, au plus offrant. Ou bien il se laisserait tenter par la baisse du taux de l'intérêt résultant de la plus-value conférée à sa terre par l'immatriculation et glisserait, dans sa naturelle imprévoyance, sur la pente des emprunts immodérés, qui ne tarderaient pas à épuiser son crédit et à le condamner à l'expropriation.

(1) Cf. articles de M. le Juge Surin parus dans le « Bulletin Economique de la Tunisie », (juin et juillet 1949).

Ainsi, la petite propriété tendrait à disparaître au profit du grand capitalisme, et les *latifundia* se substitueraient progressivement aux domaines familiaux. Instituée en vue de faciliter la circulation des droits immobiliers, l'Immatriculation dépasserait ce but au point de compromettre quelques autres de ses fins essentielles : protéger les fellahs contre leur propre insouciance, les attacher à leur sol, favoriser par là leur formation technique, leur épanouissement humain, leur évolution sociale.

A l'inverse, la confusion régnant dans les titres arabes, les incertitudes résultant des indivisions et des contestations séculaires, les alibis d'une possession flottante, constitueraient autant d'obstacles aux entreprises d'absorption et de spéculation.

Discussion. — Cette argumentation est habile. Mais elle procède d'une généralisation spécieuse : la raison et les faits eux-mêmes lui dépendent.

Et tout d'abord, nul n'est fondé à invoquer pour le défendre les vices de son propre titre, ni à tirer des défauts et des faussetés d'un système des arguments favorables à sa conservation. La confusion, l'inertie, la ruse, ne sauraient être présentées comme des vertus : on n'a jamais édifié un ordre durable sur l'illogisme et l'injustice.

Quant aux faits, il advient assez fréquemment, c'est exact : que les Tunisiens demandent l'immatriculation en vue de vendre. Mais le défaut d'immatriculation les empêcherait-il, dans la plupart des cas, de donner suite à leur projet ? Ou bien ils remploient le prix de la vente dans l'achat d'un autre immeuble qui leur convient davantage. Ou bien ils l'utilisent pour se dégager d'une situation obérée. Or dans ce dernier cas, il ne s'agit plus généralement pour eux d'emprunter; il s'agit de purger des emprunts antérieurs, souvent contractés à des taux usuraires. En ne requérant pas l'immatriculation, éviteraient-ils de vendre ou d'« être vendus » ? Simple-ment, l'opération se réaliserait pour eux dans des conditions plus défavorables, qui consacrerait leur ruine, et ce sont les acheteurs, c'est-à-dire souvent leurs propres créanciers, qui obtiendraient ensuite une immatriculation profitable. C'est alors qu'on pourrait, à plus juste titre, parler de spoliation.

Au reste, s'il y a vente, elle ne sera pas nécessairement consentie à un spéculateur ou à un riche colon, mais plus couramment à un voisin ou à un co-propriétaire. Et il n'y aura vente que dans certains cas : car c'est tout aussi bien dans le seul but de mettre fin à des litiges anciens et coûteux, d'être fixés sur l'étendue exacte de leurs droits, d'acquérir la sécurité chère à tout sédentaire que les fellahs souhaitent se voir délivrer des titres fonciers. Verrait-on autant de réquisitions d'immatriculations déposées au nom d'une Fondation Habous, et tendant par conséquent à faire consacrer le caractère inaliénable de l'immeuble, si l'intention habituelle des requérants était de vendre ?

Les magistrats enquêteurs savent bien que l'Arabe vivant sur sa terre ne la cède que contraint par les circonstances et qu'il voit d'abord dans le titre foncier un moyen de la valoriser, et par là de la protéger contre l'expropriation. Et tout esprit objectif doit reconnaître, considérant la situation foncière de la Tunisie dans son ensemble, que loin de provoquer la disparition de la petite propriété, l'Immatriculation a pour effet visible de la multiplier, en consolidant les droits légitimes et en facilitant les justes partages.

La constitution de la grande propriété ne se constate aux époques récentes que dans certaines régions où le relief et les aptitudes du sol justifient la mise en œuvre de puissants moyens d'exploitation, qui assurent de

hauts rendements aussi profitables à la collectivité qu'aux exploitants, et que ne peuvent ambitionner de réunir les paysans de petite ou moyenne condition. Un tel phénomène n'est pas particulier à la Tunisie; les causes n'en sont pas d'ordre juridique, mais technique, économique et social. De plus, il est nécessairement localisé, et l'on ne saurait en inférer une conclusion d'ensemble.

On ne pourrait davantage, sans faire preuve de légèreté, généraliser la portée des exemples fâcheux donnés par certains spéculateurs, ni rejeter sur un régime foncier tutélaire la responsabilité de faiblesses imputables à des facteurs économiques et mentaux qu'il contribue précisément à corriger.

4^e argument. — Les Musulmans, affirme-t-on enfin, ou du moins les propriétaires tunisiens, se formalisent de se voir soumis par l'Immatriculation, en vertu de l'article 20 de la Loi Foncière, à la juridiction des Tribunaux français. Ils n'aperçoivent pas la nécessité théorique et pratique d'une telle exception aux règles normales de compétence.

Beaucoup d'entre eux, ajoutent parfois les critiques de la Métropole, ne se trouvent-ils pas désorientés d'avoir affaire à des magistrats dont le langage et la mentalité leur sont étrangers ? Savent-ils, devant eux, se défendre ? et sont-ils sûrs d'être, par eux protégés ?

Discussion. — A) Cette dernière crainte est infondée. Les Musulmans des campagnes montrent parfois quelque méfiance et quelque gaucherie lorsque, parties ou témoins, ils se trouvent en face des juges français. Mais il y faut voir d'abord l'attitude naturelle à tous les paysans du monde, quand ils ont à comparaître devant une autorité avec laquelle ils ne sont pas familiarisés. Cette circonspection et cette timidité s'atténuent et disparaissent vite à l'épreuve chez le Tunisien, qu'animent une conscience démocratique de ses droits et une grande ardeur à les défendre.

Dans la Régence, les futurs détenteurs de titres fonciers passent tous devant la juridiction mixte. C'est assez, généralement, pour que se dissipent leurs craintes. Habiles à « juger » les juges, leur science, leur patience et leur perspicacité, ils ne tardent pas à adopter une attitude confiante à l'égard des magistrats français, dès qu'ils ont été mis en demeure de réaliser la précision de leurs recherches, la netteté de leurs méthodes de travail, l'impartialité de leurs enquêtes et de leurs décisions. S'il en reste parmi eux qui montrent du mécontentement, c'est de voir leurs prétentions rejetées, et ils n'en montreraient pas moins devant les juridictions musulmanes.

Au reste, ils n'ignorent pas que les magistrats français de l'Immatriculation ne prennent leurs décisions qu'en collaboration avec leurs distingués collègues musulmans, dont les avis ne sont pas moins écoutés que les leurs, particulièrement en matière de Droit coranique. Et ce n'est pas le moindre mérite du Tribunal Mixte, juridiction tunisienne, que de présenter aux yeux des justiciables, de part et d'autre du Président d'audience, autant de burnous blancs que de robes noires, qui composent ensemble l'image solennelle d'une coopération de deux peuples et de deux traditions exercée sur le plan le plus élevé des rapports humains, celui d'une Justice seraine et souveraine.

B) Plus sérieuse est l'objection tirée du principe même qu'à posé la Loi Foncière. Il est exact qu'une partie de l'opinion tunisienne, tout en

acceptant parfaitement le principe de l'Immatriculation, n'admet qu'à contre-cœur de voir les propriétaires fonciers musulmans soustraits par elle à la compétence de leurs juridictions naturelles.

La disposition de la Loi Foncière, à laquelle la jurisprudence a reconnu la portée la plus générale, s'explique par la nature même de cette loi, dont l'application fait appel à des concepts juridiques occidentaux, mais aussi par le souci d'éviter la lenteur des procédures propres au Tribunal religieux musulman.

a) Sur le premier point, d'aucuns rétorquent que le régime de l'Immatriculation, s'il impose des règles de Droit français, ne brise pas pour autant avec le Droit coranique, en ce qui concerne le statut personnel des Musulmans, les Habous et quelques autres institutions importantes; que, dès lors, il ne serait pas plus illogique de voir les tribunaux musulmans appliquer des prescriptions juridiques de législation ou d'inspiration française, qu'il ne l'est de confier aux tribunaux français la sauvegarde d'institutions musulmanes.

b) Sur le second point, on déclare que la juridiction coranique est en voie d'améliorer ses procédures, suivant les dispositions du nouveau *Code Charaïque*. Certains vont plus loin et allèguent qu'une fois immatriculée, la propriété devrait être transférée de la compétence du Charaâ à celle des juridictions musulmanes séculières.

Quoi qu'il en soit, le vœu formulé par le monde tunisien ne saurait être aujourd'hui repoussé sans examen. Il est une expression de l'évolution des esprits et des mœurs. Il ne peut être question ici d'en discuter les données morales. Reste le point de vue technique : sur ce plan, c'est l'efficacité qui compte.

Si les propriétés musulmanes immatriculées venaient à ressortir à la juridiction des Tribunaux islamiques, il conviendrait de s'assurer d'abord que le respect de la Loi Foncière, dans son esprit comme dans sa lettre, et les garanties de célérité, ne seraient pas moindres auprès d'eux qu'auprès des Tribunaux français. D'autre part, leur compétence, justifiée en la matière par la nationalité des justiciables, se trouverait limitée de ce fait à la propriété détenue par des Musulmans; dès lors, ne serait-il pas logique, corrélativement, que la propriété non immatriculée ressortît désormais aux juridictions françaises quand elle est entre les mains d'Européens ?

Ainsi envisagée, l'objection relative à la compétence pourrait, si le législateur le jugeait opportun, fonder une modification de la Loi Foncière. Mais cette modification ne porterait aucune atteinte à la cause même de l'Immatriculation.

**

La réponse des chiffres. — Il n'est pas, en définitive, un seul élément qui autorise à parler d'une réticence ou d'une désaffection des Musulmans à l'égard de l'Immatriculation. Et plus éloquemment que toutes les argumentations, et même que toutes les constatations faites sur le vif, les chiffres parlent.

C'est une faveur croissante que le système des Livres Fonciers a rencontrée auprès des sujets de Son Altesse le Bey. Elle est démontrée à l'évidence par la place qu'occupent les justiciables de statut coranique dans le total, *lui-même ascendant*, des bénéficiaires de l'Immatriculation depuis qu'elle a été instituée :

Périodes	Bénéficiaires musulmans
1886 à 1891.....	15 %
1892 à 1900.....	39 %
1901 à 1910.....	46 %
1911 à 1920.....	59 %
1921 à 1930.....	75 %
1931 à 1940.....	79 %
1941 à 1948.....	88 %

Encore faut-il noter que, parmi ces bénéficiaires, figurent bon nombre de Fondations habous. Elles constituent chacune une seule personne juridique, mais la plupart comportent en fait une quantité de dévolutaires, qui varie de quelques unités à plusieurs centaines. Si ces dévolutaires avaient dû et pu être énumérés sur les titres fonciers, la proportion des bénéficiaires musulmans de l'immatriculation se révélerait comme étant encore bien supérieure.

N'est-il pas permis de conclure que les Musulmans de Tunisie, — comme devaient le faire aussi ceux du Maroc, — ont compris et accepté le système des Livres Fonciers ? De proche en proche, ils ont appris à connaître les avantages de l'instrument dont l'usage leur était offert, et son manie-ment. Si processifs soient-ils par tempérament, ils sont heureux de l'utiliser pour mettre fin à des litiges qui s'éternisaient, asseoir leurs droits sur des bases solides, détenir un titre de propriété inattaquable, clair et précis, travailler leur terre en paix, la vendre ou l'agrandir sans risques majeurs, trouver enfin aisément, et à des taux honnêtes, les capitaux nécessaires à sa mise en valeur et son exploitation.

A considérer l'ancien état des choses, c'est plus qu'une évolution, c'est une révolution mentale et morale, dont les bienfaits viennent s'ajouter à ceux de l'essor économique auquel vise d'abord l'Immatriculation.

(A suivre)

CHRISTIAN BIROT,
Juge-Rapporteur au Tribunal Mixte.