

L'ŒUVRE DES HABOUS

Le Habous

Le « Habous » ou « Ouakf. » est une institution essentiellement musulmane dont l'origine remonte au fondateur même de l'Islam.

Le célèbre El Boukhari dans son recueil de Hadiths (propos du Prophète) rapporte ce qui suit :

« Amor Ibn El Khattab (qui fut plus tard le second Khalife) vint un jour trouver le Prophète et lui dit : « Apôtre de Dieu, je viens d'acquérir un terrain de valeur à Khaïbar, que me conseilles-tu d'en faire pour être agréable à Dieu ? » « Tu pourras, répondit Mohamed, immobiliser le fonds de ce terrain et en affecter les revenus à de bonnes œuvres ».

Voici le Habous légal du droit musulman.

C'est un acte par lequel le propriétaire ou tenancier à perpétuité d'un bien, inspiré par une pensée charitable et dans la crainte de Dieu, le rend inaliénable pour en affecter la jouissance au profit d'une œuvre pieuse ou d'utilité publique, immédiatement ou à l'extinction des bénéficiaires qu'il désigne.

Ces bénéficiaires peuvent être pris n'importe où, dans la famille ou hors de la famille, et sans obligation de suivre l'ordre des degrés où de la parenté.

Un docteur musulman a comparé le Habous à une maison bâtie par Dieu et dans laquelle les élus du constituant viennent successivement habiter pendant le voyage de la vie.

Cette institution qui n'a pas son similaire dans les codes français découle de la Souwa qui constitue l'une des bases de la loi religieuse.

De là son caractère sacré aux yeux de tous les Musulmans.

Dès les premiers siècles de l'Hégire, les Habous ont pris un développement considérable en raison des nombreux avantages qu'y trouvaient les mahométans :

1.) Faire un acte agréable à Dieu en se dépossédant de leurs biens immédiatement ou à terme au profit d'une œuvre religieuse ou d'utilité publique;

2.) Mettre ces biens à l'abri d'un coup de main que pourrait tenter un pouvoir despotique;

3.) Assurer l'usufruit à leurs descendants en leur interdisant la voie des aliénations;

4.) Modifier, en cas de besoin, l'ordre légal des successions.

Je m'en voudrais de m'étendre sur les nombreuses divergences d'opi-

nions auxquelles ont donné lieu certains détails relatifs à l'interprétation de la volonté des constituants.

Mais on peut affirmer que tous les auteurs musulmans sont d'accord sur le caractère inaliénable du Habous, et le souci de maintenir cette condition essentielle se révèle dans les formules généralement adoptées dans la rédaction de la charte d'institution.

Nous pouvons en effet y lire : « Ce Habous ne sera pas modifié dans sa forme ni changé dans sa nature; ces conditions seront observées et la chose consacrée ne pourra être ni aliénée ni faire l'objet d'une donation ou d'une succession jusqu'à ce que Dieu hérite de la terre et de ce qu'elle porte et c'est le meilleur des héritiers, quiconque cherchera à altérer ce Habous s'attirera la vengeance du Très Haut et ceux qui commettent l'iniquité apprendront un jour quel sort leur est réservé ».

Néanmoins, malgré ces véhémentes prohibitions, nous verrons dans un instant dans quelles conditions le principe de l'inaliénabilité du Habous a subi de profondes modifications qui réduisent à néant certaines critiques formulées à la légère contre le principe même du Habous que certains milieux européens, peu au courant des institutions musulmanes, avaient tendance à confondre avec les biens dits de « mainmorte ».

S'il existe, à première vue, une certaine analogie entre les deux institutions, il y a lieu de remarquer que les Habous sont soumis à une série de dispositions légales qui établissent une grande ligne de démarcation entre ces biens et ceux de « mainmorte ».

En effet, l'existence des biens de mainmorte, porte le plus grave préjudice à la richesse nationale, au Trésor Public et à la masse des contribuables.

Et, pour peu que l'on soit au courant des institutions musulmanes, on conviendra que les multiples inconvénients inhérents aux biens de mainmorte n'existent nullement dans le régime des Habous qui peuvent faire l'objet de très nombreuses transactions, qui paient les impôts du droit commun, qui subissent en un mot toutes les charges qui pèsent sur les biens appartenant à des particuliers et qui, enfin, ont apporté, et continuent à le faire, une remarquable contribution à l'essor économique de la Tunisie.

C'est ainsi que les Habous publics paient annuellement au fisc et aux municipalités près de 1.800.000 francs (canoun des oliviers, droit sur les enzels et taxes municipales).

Une personnalité française de Tunis m'a récemment demandé si un non musulman pouvait habouser son patrimoine. La question fait l'objet de diverses opinions.

Le droit musulman admet la validité d'un habous constitué par un non musulman lorsqu'il est fait au profit des pauvres.

Le grand jurisconsulte Khélil énonce que la fondation est nulle si

elle est instituée au profit d'un établissement religieux comme une mosquée.

Le Tribunal de Sousse α , dans une espèce, décidé que les Habous sont une institution essentiellement musulmane à laquelle seul un musulman peut avoir recours.

Il s'agissait d'un Habous constitué par une femme israélite avec désignation, comme bénéficiaire, d'une synagogue.

Le professeur Morand, avec l'autorité qui s'attache aux travaux qu'il a laissés, a critiqué pareille décision trop absolue :

« En effet, les docteurs musulmans, dit-il, posent le principe que le Habous constitué par un non musulman doit être tenu pour valable dès l'instant où l'œuvre appelée à en bénéficier peut être considérée, tant au point de vue de la religion du constituant qu'au point de vue de la religion musulmane, comme une œuvre agréable à la divinité ».

Catégories de Habous

Il existe deux sortes de Habous :

Les Habous publics et les Habous privés.

Les premiers sont, en général, ceux qui, après l'extinction de tous les bénéficiaires intermédiaires, ont été dévolus aux bénéficiaires définitifs, aux « fondations de retour », c'est-à-dire aux œuvres assignées par le constituant.

Ces fondations de retour peuvent être : les haramaines (Lieux Saints de l'Islam), les mosquées, les abreuvoirs, les fontaines publiques, les remparts; les casernes, les écoles coraniques, les cimetières, les lecteurs du Coran dans les lieux de prière, les secours aux étrangers sans foyer, aux invalides, aux indigents, aux jeunes filles pauvres pour aider à les marier, fonctionnement d'œuvre de bienfaisance, etc...

A défaut d'indication de la fondation de retour, le Habous est affecté de droit aux pauvres et aux indigents.

Les Habous privés ou particuliers sont ceux dont les bénéficiaires, généralement les descendants du constituant, sont encore en vie.

A cette catégorie se rattachent les Habous de Zaouias ou sanctuaires des marabouts dont les descendants restent bénéficiaires, à charge d'entretenir la Zaouia et de pourvoir aux besoins du culte conformément à la volonté du constituant.

Il peut arriver que le Habous soit constitué directement au profit d'une œuvre pieuse ou d'utilité publique. Dans ce cas, le Habous n'a pas commencé par être privé, il est public dès sa constitution.

D'ailleurs, à l'origine, tous les Habous étaient publics c'est-à-dire que les constituants se dépouillaient immédiatement de leurs biens au profit des œuvres pieuses, mais en vue d'encourager le développement de cette institution si utile à la société musulmane les premiers jurisconsultes de l'Islam ont laissé au constituant la faculté de réserver la jouissance soit à son profit personnel sa vie durant, soit au profit de sa famille et de ses descendants.

Cette division du Habous en deux catégories n'en change en rien la nature juridique ni les conditions de validité. Les uns et les autres font l'objet de conventions identiques comme nous le verrons plus loin. Ils diffèrent toutefois dans la façon dont ils sont administrés et dans les organes qui président à leur gestion.

Habous publics

Jusqu'en 1874, les Habous publics étaient confiés à la gestion d'oukils (administrateurs) nommés par S. A. le Bey. Ils géraient les immeubles de rapport et en affectaient les revenus aux œuvres instituées par le constituant. Pour leur rémunération, ces gérants prélevaient sur les recettes une remise fixée généralement à 6,25% (kharouba).

Cette gestion n'étant soumise à aucun contrôle sérieux, la charge d'oukil était particulièrement recherchée et s'octroyait généralement comme faveur à certains privilégiés.

Cette situation présentait de sérieux inconvénients et même de très graves dangers. En effet, certains oukils, autorisés à prélever seulement l'excédent de recettes sur les dépenses, trouvaient plus simple de ne rien dépenser et de garder pour eux la totalité des revenus au grand préjudice de l'œuvre bénéficiaire et des immeubles habousés, ainsi exposés à tous les risques.

Il arrivait souvent que de nombreux Habous publics, par la négligence ou l'incapacité des oukils, étaient livrés à la convoitise et à la rapacité des riverains sans scrupule, au mépris des prescriptions sacrées du fondateur.

Par ailleurs, certains oukils sans conscience n'hésitaient pas à faire disparaître toutes traces de la constitution habous pour s'attribuer la propriété constituée.

Cette situation qui tendait à compromettre gravement ce patrimoine sacré n'a pas manqué de s'imposer à la clairvoyance du Grand Ministre de Sadok Bey, le général Kheireddine qui, par décret du 19 mars 1874, y a mis un terme.

Il a centralisé la gestion de ces biens entre les mains d'un Conseil d'Administration : ce fut l'origine de l'institution de la Djemaïa des Habous.

L'œuvre a été complétée par deux autres décrets de la même année : l'un du 4 juin, l'autre du 1^{er} décembre 1874, qui ont déterminé la composition et le fonctionnement de la Djemaïa.

Grâce à la vive impulsion du Gouvernement du Protectorat, la Djemaïa des Habous a bénéficié d'une série de réformes et constitue aujourd'hui une administration publique représentée à l'intérieur de la Régence par quatorze agences confiées à des naïbs.

La gestion des Habous est assurée tant à Tunis qu'aux agences par des oukils assistés de notaires.

Le Directeur de l'Administration des Habous est assisté d'un Conseil d'Administration appelé à donner son avis sur toutes les opérations intéressant le patrimoine des Habous.

Ce Conseil, composé d'un président et de cinq membres choisis parmi les notables musulmans, administre des biens, discute et vote le budget, délibère sur les questions suivantes : aliénations par voie d'enzel, locations de courte durée ou à long terme, contrats de colonage partiaire, baux à comptant, conversions de droits réels en rentes d'enzels, rachat, cessions, cantonnement ou fractionnement de redevances périodiques, transactions, octroi, augmentation, réduction ou suppression de pensions, demande d'échanges en espèces ou en nature, etc...

Les divers actes de cette administration sont soumis au contrôle du Conseil Supérieur des Habous qui siège à Dar-el-Bey sous la présidence d'un Ministre de S. A. le Bey, et qui est composé de fonctionnaires français et tunisiens ainsi que de deux magistrats du Charâ et de notables musulmans.

Patrimoine des Habous

Il est constitué :

- 1.) Par de nombreuses olivettes répandues dans la Régence et, en particulier, dans le Sahel, le Cap-Bon et la banlieue de Tunis.
- 2.) Par des immeubles urbains à Tunis, Sousse, Sfax, Kairouan, Bizerte, Nabeul, Béja, Le Kef, Tozeur, Gabès et Djerba.
- 3.) Par des rentes d'enzels grevant divers immeubles urbains et ruraux dispersés dans de nombreuses localités de la Tunisie.
- 4.) Par des terrains de cultures céréalières et maraîchères situés dans diverses régions du pays.

Ce patrimoine comprend en outre, tous les édifices religieux, les mederças, les abreuvoirs et la Tekia.

Charges incombant aux Habous

Pour être très variées, elles peuvent être ramenées aux catégories suivantes :

- 1.) Traitement du personnel administratif composé de 360 fonctionnaires de tous grades sans compter 93 oukils payés à la remise.
- 2.) Entretien de tous les édifices religieux, des immeubles de rapport et des méderças.
- 3.) Frais du culte (personnel de 6.000 agents et matériel).
- 4.) Contribution à l'enseignement de la Grande Mosquée et de ses annexes tant à Tunis qu'à l'intérieur.
- 5.) Secours divers aux indigents (en espèces et en nature) à l'occasion des fêtes musulmanes.
- 6.) Contribution à l'entretien des remparts et au fonctionnement de nombreux abreuvoirs dans diverses régions du pays.
- 7.) Entretien et fonctionnement de l'asile de la Tékiâ.
- 8.) Subventions aux indigents des harameines et à la Mosquée de Paris.

Transactions dont les Habous peuvent faire l'objet

Si j'ai fait, tout à l'heure, allusion aux principes rigoureux de l'inaliénabilité absolue du Habous, il n'en est pas moins constant que la législation tunisienne a pu faire fléchir la rigueur de ce principe pour l'adapter aux exigences impérieuses de l'évolution et aux besoins économiques nouveaux, sans pour cela porter atteinte à l'essence même du Habous.

Locations ordinaires

Les immeubles urbains sont loués aux enchères publiques pour une durée maxima de trois ans.

Les immeubles ruraux peuvent actuellement être loués aux enchères publiques pour une durée de trois, six et neuf ans moyennant un loyer en nature.

Location à long terme

Les terres habous propres à l'agriculture peuvent être louées pour une période de dix ans renouvelable au gré du preneur, moyennant majoration, jusqu'à concurrence de trente ans.

Cette location à long terme est régie par un décret de 1898 qui dispose notamment :

1.) Que la location doit être précédée d'une large publicité et avoir lieu aux enchères publiques.

2.) Qu'à l'expiration de la première période décennale le locataire peut demander le renouvellement sans enchères pour une durée de dix autres années à condition de supporter une majoration de 20% sur le loyer. Cette location à long terme peut conférer au locataire le droit de demander à la fin de la première période décennale la transformation de sa location en enzel sans enchères et à simple dire d'experts.

Enzel des Habous

C'est une location perpétuelle moyennant une rente fixe et invariable.

L'enzeliste dispose de l'immeuble habous comme un vrai propriétaire.

L'enzel peut être cédé et rétrocédé et donne lieu du reste à de nombreuses transactions; il est, en outre, transmissible aux héritiers.

L'enzel des Habous ne peut être constitué que par voie d'enchères publiques après une publicité de cinq semaines.

Il y a lieu de faire remarquer que la surenchère sur l'enzel ne doit pas excéder le 50% de la mise à prix; elle doit continuer, s'il y a lieu, sur un capital à remployer au profit de la fondation.

Dès la promulgation de la législation de 1885, la constitution en enzel des Habous a été recherchée et nous pouvons affirmer que ce régime a puissamment contribué à la mise en valeur des terres habous et au développement de la colonisation française.

Rachat des Enzels

Si l'enzel est par définition perpétuel, il a toujours été permis aux débi-enzelistes des propriétés melk d'affranchir la propriété de cette charge en payant au crédit-rentier un capital calculé généralement à 16 ou 20 fois la rente. Cette faculté pouvait paraître incompatible avec le principe de l'inaliénabilité du Habous, mais désireux de concilier les intérêts du Habous et ceux des débi-enzelistes et faciliter, d'autre part, les transactions ayant pour objet des biens habous, le Gouvernement du Protectorat, en plein accord avec la loi du Charaâ, a décidé en 1905 d'autoriser le rachat des enzels grevant les Habous, le capital de rachat devant essentiellement être remplacé à l'acquisition d'une rente d'enzel équivalente ou à l'achat d'un immeuble urbain ou rural dont les revenus seraient substitués à la rente aliénée.

Echange des biens Habous

Il y a deux sortes d'échange :

L'échange en nature, c'est-à-dire le remplacement de l'immeuble habous par un autre immeuble au moins d'égale valeur et l'échange en espèces qui n'est autre chose qu'une vente ordinaire soumise à un certain nombre de formalités.

Dans le premier cas, le requérant est tenu de présenter l'immeuble qu'il offre en échange. La Djemaïa fait procéder à une expertise d'estimation sur l'immeuble habous et sur celui offert par le requérant. Si l'opération est reconnue avantageuse pour la fondation, elle est soumise à l'approbation de Son Altesse le Bey. Dans la négative, la proposition des requérants est rejetée.

Quant à l'échange en espèces, il ne peut avoir lieu que par voie des enchères publiques précédées d'une publication suffisante et avec une mise à prix fixée à dire d'experts et acceptée par le demandeur. Le produit de cette aliénation doit immédiatement être remplacé à l'acquisition d'une propriété urbaine ou rurale à constituer habous au lieu et place du fonds cédé à titre d'échange et qui cesse alors d'être immobilisé pour devenir melk, c'est-à-dire propriété franche.

Mégharsa et Moussakat

Les Habous publics peuvent également être cédés à titre de mégharsa (bail à comptant) ou de moussakat (colonage partiaire).

De grandes superficies de terres Habous publics ont été cédées dans diverses régions de la Tunisie pour être complantées en oliviers: dans les régions du Sahel, de Sfax et de Kairouan. De nouvelles mégharsas sont actuellement à l'étude à l'Administration des Habous.

Plus de 600 ha. ont été en 1940, cédés en mégharsa pour les agrumes dans diverses régions du Cap-Bon.

En ce qui concerne le contrat de moussakat, de nombreuses olivettes habous ont été cédées à ce titre dans le Cap-Bon, le Mornag et le Sahel.

Habous privés

Ces Habous, dont j'ai déjà donné la définition, sont en général gérés directement par un administrateur ou mokaddem désigné par le fondateur ou à son défaut par le cadhi. C'est le plus souvent un dévolutaire du Habous et sa gestion est soumise au contrôle direct du cadhi.

Les Habous privés peuvent faire l'objet de toutes les opérations et transactions visées précédemment à l'occasion des Habous publics, mais ces actes doivent être conclus sous le contrôle de l'Administration des Habous.

De nombreux Habous privés sont confiés par décision beylicale à la gestion directe de l'Administration des Habous, soit à la suite de conflits ou désaccords entre les dévolutaires soit pour défendre le Habous privé exposé au danger.

Habous de Zaouias

Les Habous de Zaouias, assimilés aux Habous privés, sont administrés par les cheikhs de Zaouias, choisis également parmi les descendants du fondateur. Les revenus du Habous sont affectés à l'entretien du sanctuaire, du culte, des étudiants s'il y a lieu, les excédents des revenus devant être répartis entre les dévolutaires.

La gestion des Habous de Zaouia est soumise au contrôle direct de la Section d'Etat du Gouvernement.

A l'extinction des dévolutaires, ces fondations pieuses font également retour aux Habous publics.

J'ai passé sous silence de nombreuses questions touchant cette importante institution à laquelle mes coreligionnaires sont de plus en plus attachés.

Plus que jamais, ils se rendent compte de l'excellence de cette institution qui, abritée dans l'asile inviolable de la religion, résistera toujours à toutes les tentatives et aux funestes conséquences de l'imprévoyance regrettable d'un grand nombre de mes coreligionnaires.

Que de veuves, que d'orphelins, que d'incapables, que de vieilles familles vivent aujourd'hui dans un état plus ou moins prospère grâce à l'existence d'un henchir, d'une olivette ou d'un immeuble bâti qu'un ancêtre prévoyant et bien inspiré a eu l'excellente idée de constituer en fondation pieuse !

Grâce aux Habous, le patrimoine des ancêtres a pu se perpétuer à travers les années et les siècles, défiant toutes les faiblesses et les cruelles déceptions que le monde spécial des « Affaires » réserve souvent à ceux qui n'ont pu encore s'adapter aux exigences du mouvement économique moderne.

Je manquerais à mon devoir si je devais terminer cet exposé succinct sur les habous sans rendre un modeste hommage au libéralisme et à la sollicitude de la France protectrice qui, respectueuse

des traditions et des coutumes de l'Islam, s'est acquis des droits à la reconnaissance des Musulmans.

Qu'il me soit permis de rappeler à cette occasion que les Habous publics tunisiens avaient été, au lendemain de la Grande Guerre, profondément atteints par les effets de la crise mondiale. C'est grâce à l'aide efficace du Gouvernement du Protectorat que la Djemaïra a pu échapper au danger dont elle était menacée et retrouver la prospérité, pour le plus grand repos de ces âmes charitables qui se sont imposé des sacrifices dans l'espoir de s'attirer la grâce de Dieu; pour le plus grand bien aussi de l'économie tunisienne et la profonde satisfaction de mes coreligionnaires toujours attachés aux institutions religieuses de leurs ancêtres, institutions qu'ils voient évoluer et prospérer dans le cadre et l'esprit de la loi musulmane.

J'ai bon espoir que cette protection tutélaire continuera à assurer la pérennité du patrimoine de nos ancêtres. J'ai foi dans le destin de la nation qui a tant servi mon pays parce que j'ai appris à connaître la force de son dynamisme et sa prodigieuse vitalité.

Général Mohamed SAADALLAH,
Ancien Cheikh el Médina,
Directeur des Affaires Foncières
au Ministère de l'Agriculture.