

CHAPITRE IV

LA PROPRIÉTÉ ET LES HABOUS

Comme dans toutes les régions du Maroc où les Européens commencent à pénétrer et à s'établir, la question de la propriété immobilière a dans le Gharb une très grande importance.

On a pu se rendre compte déjà par les nombreuses difficultés rencontrées, par bien des déceptions, et surtout par des conflits qui paraissent juridiquement inextricables, qu'avant de chercher à acheter des terres dans un pays il pouvait être utile d'en connaître le régime immobilier, afin de savoir ce qui est à vendre et ce qui ne l'est pas, et surtout qui a le droit de vendre.

Sans doute il est toujours aisé de trouver un indigène qui, pour une modique somme d'argent, remet à un Européen un interminable rouleau de papier jauni et déchiré, recouvert d'un grimoire à l'encre pâlie, qui doit représenter des kilomètres carrés de terre de labour ; il est relativement facile d'acheter et surtout de payer, mais il est plus difficile de posséder réellement et paisiblement.

Il importe donc de rechercher quels sont dans les tribus du Gharb les droits de la propriété privée et la manière d'établir d'une façon positive les droits que chacun peut

avoir, de façon à ce que la transmission de ces droits constitue pour celui qui les aura acquis une propriété positive et incontestable.

Il est possible d'ailleurs que de cette recherche du principe immobilier résulte l'obligation de créer, si ce n'est une jurisprudence nouvelle, au moins des mesures administratives, qui, sans modifier en rien le principe immobilier tel qu'il est compris par la loi musulmane, donne à la propriété des garanties rendues nécessaires du fait de cet élément nouveau, apporté par l'acquisition des biens immobiliers par des étrangers.

La tribu est une véritable famille, fermée, en ce sens que les éléments étrangers qui s'y introduisent, ou bien sont pour ainsi dire absorbés par cette tribu, qu'ils s'y incorporent au point de perdre au bout de quelques générations jusqu'au souvenir de leur tribu d'origine, qu'ils en supportent les charges; ou bien qu'ils y restent comme un corps étranger, sans y avoir pour ainsi dire droit de cité et qu'ils sont le plus souvent dans l'obligation de se mettre sous la protection religieuse d'un chérif ou d'un cheikh de confrérie, c'est ce qui a donné lieu aux nombreuses *Zouaïa* de jadis et aux '*Azibs* d'aujourd'hui. Non seulement la tribu est une famille, mais une famille qui a conservé sous bien des rapports le sentiment de communauté des anciennes familles patriarcales, qui était d'ailleurs la base de toute l'organisation de la société musulmane elle-même. L'Islam est, en effet, comme on le sait, une communauté administrée par un souverain qui n'a que les pouvoirs d'un *nadir* et qui ne peut disposer des biens de la communauté musulmane qu'au profit des membres de cette communauté et conformément aux lois basées sur le Qoran et sur les traditions.

Pour retrouver, si ce n'est véritablement les origines

de la propriété, mais son principe, il faut évidemment rechercher qu'elle était l'organisation de la propriété dans la communauté musulmane.

Cette question a été traitée bien souvent déjà ; on ne fera donc que rappeler rapidement que le territoire de l'Islam se divise d'une façon générale en trois catégories :

1° Terres de conquêtes ;

2° Terres de capitulations ;

3° Terres dont les maîtres se sont convertis à l'Islam pour les conserver.

Les docteurs ne sont pas d'accord sur la situation des terres du Maroc ; d'après les uns, comme Malik, le *Maghrib* était terre de conquête ; d'après d'autres les plaines seules avaient été conquises, et les régions montagneuses tantôt étaient terres de capitulation, tantôt étaient restées la propriété de leurs anciens possesseurs, qui s'étaient convertis à l'Islam, pour conserver cette propriété.

Il ne semble pas d'ailleurs que les théories idéales de la communauté musulmane aient jamais été appliquées au Maroc, ni que ce soit sur les grands principes des premiers siècles de l'Islam que les bases de la propriété immobilière y aient été établies.

Ainsi que nous l'avons vu dans le rapide historique de la région du Gharb, cette région qui était occupée par des Berbères Ghomara, a été, non pas à proprement parler conquise, mais traversée et ses habitants convertis à l'Islam par le premier envahisseur arabe du Maghrib, 'Oqba ibn Nafi', en 62 de l'hégire (681 J.-C.). Une trentaine d'années plus tard, Mousa ibn Noceïr convertissait à nouveau ces populations qui après le passage d'Oqba avaient abandonné l'Islam aussi facilement qu'elles l'avaient accepté. Pas plus qu'Oqba, Mousa n'occupait le

pays avec ses Arabes : au contraire, il entraîna avec lui les Ghomara nouvellement convertis à l'Islam et c'est avec ces Berbères bien plus qu'avec les Arabes eux-mêmes que fut faite la conquête de l'Andalousie. Il en est résulté forcément une véritable émigration des populations berbères du Gharb, qui, sans doute, depuis les établissements phéniciens et romains s'étaient déjà en grande partie retirées dans les régions montagneuses. Il est donc permis de penser, comme on l'a déjà dit, que la région qui constitue le Gharb actuel était à peine habitée lorsqu'en 590 de l'hégire (1193 J.-C.) le Sultan almohade Ya'qoub El-Mançour transporta au Maroc une partie des tribus hilaliennes : Les Riyah furent établis dans le Habt et dans l'Azghar ; les Djochem, Sofyan, Khlot, 'Acem, etc. ; dans le Tamesna (aujourd'hui Chaouïa, Doukkala et 'Abda). — En 715 de l'hégire (1315 J.-C.) les Riyah dispersés et presque complètement détruits par le Sultan Mérinide Abou Thabit, furent remplacés dans le Habt par les Khlot, dans l'Azghar par les Sofyan et par les Beni Malek ; ces deux dernières tribus constituent aujourd'hui la province de Gharb. L'occupation du territoire du Gharb par les tribus qui s'y trouvent encore aujourd'hui, remonte donc au commencement du huitième siècle de l'hégire (14^e de J.-C.) ce qui ne veut pas dire que la position des différentes tribus ou fractions de tribus sur ce territoire, corresponde exactement aujourd'hui à ce qu'elle était dans les premiers temps qui ont suivi leur arrivée dans l'Azghar et dans le Habt. Les Sofyan, Beni Malek, Khlot et Tliq ont dû arriver confondus les uns avec les autres et ne se sont cantonnés que progressivement dans leur habitat actuel. On retrouve en effet au dixième siècle de l'hégire (16^e de J.-C.) ainsi qu'on le verra plus loin dans la vie du cheikh 'Aïsa ben El-Hasan El-Miçbahi, les gens du Tliq établis à deux heures à peine du Sebou, au Souq d'El-Arba'a de Sidi 'Aïsa, où se trouvent des Sofyan et des

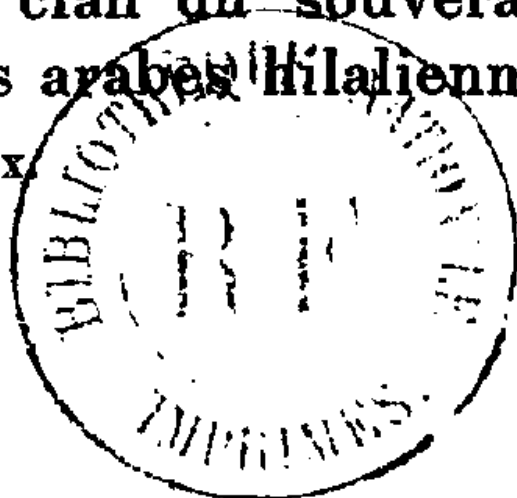
Beni Malek ; l'établissement actuel de ces tribus dans le Gharb ne semble donc pas devoir remonter à plus de trois siècles. La séparation entre les tribus qui sont venues du Tamesna prendre la place des Riyah dans l'Azghar et dans le Habt, n'a d'ailleurs jamais été complète et n'est pas encore effectuée aujourd'hui ; c'est ainsi que d'une part, dans la région orientale du Gharb, le long de la Mardja de Ras ed-Daoura, les Oulad Djelloul, fraction des Khlot, ont conservé leur habitat mélangé à celui des Sofyan et des Beni Malek et que d'autre part, l'habitat de ces deux dernières tribus, tout en étant établi dans des villages distincts, ne forme pas deux territoires différents ; en un mot il n'y a pas dans le Gharb un territoire Sofyani et un territoire Maleki, mais une quantité de territoires distincts de ces deux tribus, enchevêtrés les uns dans les autres. L'habitat des tribus hilaliennes Khlot, Tliq, Sofyan et Beni Malek, semble aujourd'hui définitif ; cependant il y a dix ans à peine, les villages Sofyan et Beni Malek établis sur la rive gauche du Sebou entre le gué de Bel-Qciri et les Menacera, ont été refoulés par les Beni Ahsen sur la rive droite. Depuis cette époque, les Beni Ahsen occupent les terres qui étaient à cet endroit occupées autrefois par le Gharb et qui font partie de son territoire. On verra plus loin les nombreuses complications auxquelles cette usurpation des Beni Ahsen a donné lieu, à propos de la vente des terres usurpées, tantôt par leurs occupants effectifs, les Beni Ahsen, tantôt par leurs propriétaires dépossédés, les gens du Gharb.

*
* *

Sans rechercher, si au point de vue du principe fondamental relatif aux différents territoires du domaine de l'Islam, le territoire de Gharb doit être considéré comme conquis, ou territoire de capitulations, ou territoire dont

les maîtres se sont convertis à l'Islam, sans rechercher si ce territoire était *ouaqf* de la communauté musulmane, c'est-à-dire inaliénable et administré par le Sultan agissant comme nadir de cette communauté, ou s'il était *ardh el-qanoun*, c'est-à-dire composé de propriétés privées, on se trouve à propos de ce territoire devant un fait positif, c'est qu'au sixième siècle de l'hégire, légalement ou non, le Sultan Ya'qoub El-Mançour l'Almohade a disposé de ce territoire qui faisait autrefois partie du domaine patrimonial des Ghomara, et qu'il y a établi les tribus hilaliennes. Dans quelles conditions ces tribus arabes ont-elles été établies sur le territoire du Gharb, tel est, semble-t-il, le point de départ de la situation actuelle des Sofyan et des Beni Malek au point de vue immobilier.

Les tribus de la région soumise au Makhzen se divisent en tribus guich et tribus de naïba; mais cette division administrative n'existe guère d'une façon précise que depuis la dynastie saadienne. Cependant le principe de l'application au Maroc de l'impôt du kharadj, qui a pris le nom de naïba depuis Mohammed Ech-Cheikh Es-Sa'adi, remonte à l'Almohade 'Abd El-Moumen ben 'Ali, qui le premier fit mesurer le territoire de son empire pour le paiement du kharadj. On peut dire que selon les besoins et les possibilités, les Sultans exemptaient de l'impôt certaines tribus et y soumettaient certaines autres. Il n'y avait pour ainsi dire pas à cette époque de tribus qui ne fussent des tribus militaires, ou tout au moins des tribus combattantes : les luttes des différentes dynasties entre elles, les soulèvements perpétuels, les campagnes fréquentes en Andalousie maintenaient le pays tout entier sur un continuel pied de guerre; mais parmi ces tribus combattantes, quelques-unes étaient plus particulièrement organisées au point de vue militaire et constituaient pour ainsi dire le clan du souverain, les troupes du Makhzen. Les tribus arabes hilaliennes transportées par



Ya'qoub El-Mançour dans les Tamesna, dans l'Azghar et dans le Habt, appartenaient à cette dernière catégorie; on peut dire qu'elles faisaient partie du guich des Almohades. Leur situation de tribus non soumises à l'impôt, apparaît d'ailleurs clairement de ce fait, que les Riyah, qui occupaient l'Azghar et le Habt et qui étaient restés fidèles aux Almohades contre les premiers Mérinides, furent réduits à l'état des tribus soumises à l'impôt par Abou Sa'id El-Merini; ils ne payaient donc pas cet impôt lorsqu'ils furent établis au Maghrib par Ya'qoub El-Mançour. De même, plus tard, les tribus hilaliennes qui avaient remplacé les Riyah dans l'Azghar et le Habt et qui avaient été au service des Mérinides, furent rayées du registre du guich par les Sa'adiens et classées parmi les tribus de naïba.

On peut donc affirmer que les tribus hilaliennes, auxquelles appartiennent les tribus du Gharb, furent établies au Maroc comme tribus guich et qu'elles passèrent ensuite à l'état de tribus de naïba. Or la situation des tribus guich et des tribus de naïba au point de vue immobilier, est exactement la même; elle ne diffère que par la façon dont elles s'acquittent vis-à-vis du Trésor, du kharadj, c'est-à-dire du loyer des terres qu'elles occupent; le kharadj ne peut être en effet un impôt que lorsqu'il est acquitté par des infidèles capitulaires; il ne peut être qu'un loyer lorsqu'il est acquitté par des musulmans. Les tribus guich acquittent ce loyer par leurs services militaires; les tribus de naïba par le paiement du kharadj.

Il serait, comme on l'a dit, impossible de retrouver quel était l'état des terres du Gharb en elles-mêmes : étaient-elles terres de capitulation, terres conquises, ou terres de *qanoun* restées entre les mains des Berbères qui s'étaient convertis pour en conserver la propriété ? Il semble de toutes façons, qu'à une époque difficile à préciser, elles ont été usurpées arbitrairement par les souve-

rains qui en ont disposé à leur gré et sans en faire à proprement parler des terres du *Bit el-Mal*, en ont fait des terres relevant du Makhzen administrativement. Les Hiliens transportés dans le Gharb n'étaient évidemment ni les propriétaires de ces terres ni leurs conquérants, mais de simples occupants, au service du souverain qui les y avait établis. Les droits de propriété privée des individus composant ces tribus étaient certainement précaires et consistaient plutôt en un droit de jouissance payé par les services militaires qu'ils rendaient, qu'en un véritable droit stable de propriété. En effet, les établissements de ces tribus faits par les Almohades furent modifiés par les Mérinides, qui dispersèrent les Riyah et les remplacèrent dans l'Azghar et dans le Hapt par les Khlot, les Sofyan et les Beni Malek primitivement établis dans les Tamesna. Il est difficile, devant de semblables migrations administratives, de prétendre retrouver des droits de propriété privée bien établis. Ces droits de propriété n'ont pu s'établir que plus tard, après le tassement progressif des tribus dans leur habitat actuel, qui date de trois siècles environ. Comme tous les droits de propriété, dans tous les pays, ils sont établis sur un état de fait, sur une sorte de prescription et il ne saurait être question de vouloir en retrouver le principe dans des chartes authentiques de concession, qui certainement n'existent pas. En fait les Almohades avaient établi les Riyah dans l'Azghar et dans le Hapt, en qualité de tribus militaires, de tribus guich; les Mérinides y ont établi en la même qualité plus tard les Khlot, les Sofyan et les Beni Malek. C'est de ces deux dernières tribus qui occupent aujourd'hui la partie de l'Azghar connue sous le nom de Gharb que nous avons à nous occuper. Il ne semble pas qu'au moment de cet établissement, la question de propriété ait même été discutée. Les deux tribus se sont établies dans la région qui leur avait été désignée et qui sans doute avait été vague-

ment délimitée et progressivement elles se sont partagées ce territoire entre elles, et se sont reconstituées en tribus, en fractions et en douars.

Plus tard, les Saadiens rayèrent ces tribus des registres du guich et leur firent payer la naïba. Le terme de tribus de naïba pour désigner les tribus non militaires et soumises à l'impôt, ne date lui-même que de Mohammed Ech-Cheikh El-Mahdi, le deuxième souverain de la dynastie saadienne. On a vu que la naïba est un terme nouveau pour désigner le kharadj, mais faut-il en déduire que comme le kharadj, la naïba soit un loyer payé par les occupants des terres appartenant au Bit el-Mal ? Il semble plutôt que le mot de naïba ait été créé par Mohammed Ech-Cheikh pour désigner un impôt, ayant bien la même base foncière que le kharadj, mais qui n'était pas et qui ne pouvait pas être un loyer, attendu que les terres occupées par les contribuables ne remplissaient pas les conditions des terres de kharadj. Quelques années plus tard, cependant, le Sultan saadien Zidan ben El-Mançour, cherchait à expliquer dans une lettre au cheikh Yahya ben 'Abdallah ben Sa'id ben 'Abd El-Moun'im El-Hihi, l'impôt qu'il prélevait sur ses sujets et à le faire considérer comme un kharadj régulier, perçu sur des terres appartenant au Bit el-Mal. Voici ce que le Sultan écrivait à Yahya, pour expliquer ce droit de propriété : « Vous concevez bien que du moment que les habitants de l'époque de la conquête ont péri ou disparu, toutes les plaines appartiennent aujourd'hui par voie d'héritage au Bit el-Mal et que le kharadj sur ces terres, dépend du bon plaisir du maître du sol, qui est le Sultan. » Le Sultan Zidan considérait donc que la propriété des pays de plaine, comme le Gharb, appartenait au Trésor, comme celle d'une succession en déshérence. Sans discuter la valeur de cet argument, il est évident, que le Sultan cherchait surtout à justifier les impôts exagérés qu'il faisait payer, *selon son bon plaisir*,

aux tribus de naïba, plutôt qu'il ne revendiquait la propriété réelle de certaines régions pour le Bit el-Mal. De plus les gens des Sofyan et des Beni Malek qui occupent paisiblement le Gharb depuis plusieurs siècles, qui le cultivent, qui se transmettent les terres entre eux, par héritage et par vente, peuvent-ils être considérés comme de simples locataires de l'État, qui serait toujours propriétaire du sol ? On peut faire observer à ce propos qu'il semble qu'une confusion s'est établie entre l'idée de propriété comme nous la comprenons et l'idée de souveraineté. D'après nos idées, le droit de propriété le plus absolu sur une terre, le *jus utendi, fruendi et abutendi* n'entraîne pas le droit de souveraineté et il est entendu que cette souveraineté reste toujours à l'État qui la manifeste en appliquant les lois sur toutes les propriétés et sur ceux qui les possèdent, et en percevant un impôt foncier. Au Maroc *l'ardh el-qanoun*, la terre qui est restée en la possession de ses anciens propriétaires qui se sont convertis à l'Islam pour conserver cette possession, est affranchie de toutes charges et échappe pour ainsi dire à la souveraineté de l'État. Leurs propriétaires ne devaient à la communauté musulmane que l'aumône légale, zakat et 'achour, et les contingents de guerre sainte (*fardh el-djihad*) au cas échéant ; ils étaient tenus en outre aux autres obligations de tous les musulmans, la profession de foi, la prière, le jeûne et le pèlerinage s'ils en avaient les moyens, mais ils ne devaient rien pour leurs terres qui ne relevaient pas du Bit el-Mal.

On peut donc parfaitement admettre que le Sultan Zidan en disant que les plaines du Maroc appartenaient au Bit el-Mal, entendait parler des charges de ces terres vis-à-vis du Trésor, par opposition à l'indépendance complète des terres dites *ardh el-qanoun*.

En résumé on arrive à cette conclusion, qu'au Maroc le

régime immobilier a dépendu pendant longtemps des possibilités et des nécessités du moment plutôt que de principes régulièrement appliqués. Partout où les Sultans ont eu la force nécessaire pour exercer leur autorité, ils ont soumis à leur souveraineté les terres et les tribus, transportant celles-ci d'un territoire à un autre selon les besoins de leur politique, sans tenir compte des droits de la propriété privée, et faisant payer aux occupants des impôts en dehors des obligations légales. Ils ont essayé pour légitimer ces impôts de les faire rentrer dans la catégorie du kharadj et de justifier leurs mesures arbitraires en attribuant au Bit el-Mal un droit de propriété sur certaines terres, basé sur ce principe que le Trésor est l'héritier des successions vacantes et que ces terres étaient restées en déshérence.

Il ne semble pas, en ce qui concerne les terres du Gharb, qu'il y ait lieu de tenir compte de toute cette casuistique administrative que nous n'avons si longuement exposée que pour bien établir que les principes fondamentaux de la loi musulmane n'étaient pour rien dans le régime immobilier du Gharb et qu'ils avaient uniquement servi à entourer d'apparences plus ou moins légales les nombreux abus commis par le Makhzen sur des populations incapables de lui résister, comme celles des tribus de naïba.

On peut citer à ce sujet l'opinion d'Abou Bekr 'Abd Er-Rahman rapportée par le cheikh Abou 'Abdallah Mohammed ibn Marzouq et citée dans le *Mi'yar* d'El-Ouancharisi : « Au Maghreb, dit-il, lorsque les renseignements manquent sur une terre, et si on ne sait pas si elle est terre de capitulation ou terre de conquête, ou si ses propriétaires se sont convertis à l'Islam pour la conserver, elle appartiendra à celui entre les mains duquel on la trouve, même si l'on ignore de quelle manière elle est devenue sa propriété ¹. »

1. *La Pierre de touche des Fetouas*, t. II, trad. EMILE AMAR (*Archives Marocaines*, vol. XIII).

D'ailleurs le Makhzen lui-même a renoncé aux prétendus droits qu'il pouvait invoquer sur les terres de naïba, par la promulgation du *Tertib* de 1903 et en déclarant que les impôts prévus par ce *Tertib* seraient dorénavant les seuls exigibles; il supprimait du même coup la naïba, qui aurait pu, à la rigueur, être considérée comme une reconnaissance des droits du Bit el-Mal sur les terres occupées par les tribus soumises à cet impôt. La suppression de l'impôt de la naïba à défaut d'autres preuves suffirait pour établir les droits de propriété privée des habitants du Gharb sur les terres qu'ils occupent depuis plusieurs siècles. On peut ajouter qu'en déclarant que le *Tertib* était exigible de tous, sans distinction, et en y soumettant par conséquent les tribus guich, le Makhzen supprimait les privilèges de ces tribus et devait en même temps supprimer leurs obligations. On a vu en effet que les terres du guich et de la naïba étaient régies par le même principe à savoir que, ces terres étant, si ce n'est propriétés, au moins tributaires du Bit el-Mal, leurs occupants payaient au Trésor un droit d'occupation représenté par le service militaire pour les tribus guich, par un impôt pour les tribus de naïba. L'impôt de naïba étant supprimé et remplacé par le *Tertib*, d'une part, d'autre part les tribus guich étant soumises au paiement de ce même *Tertib*, les seuls bénéfices qu'elles auraient de leur situation qui constituait autrefois un état privilégié, serait, en payant le *Tertib* comme les tribus de naïba d'être soumises en plus à des obligations militaires et de se voir contester la propriété de leurs terres. Quoique nous n'ayons pas à nous occuper ici des tribus guich, il pouvait être utile en passant d'indiquer cette anomalie.

Les habitants du Gharb doivent donc être considérés aujourd'hui comme véritablement propriétaires des terres qu'ils occupent. Une des conséquences du *Tertib*, et non des moins fâcheuses, est même de rendre impossible

l'établissement d'un impôt foncier, au moins sans s'être mis auparavant d'accord à ce sujet avec la représentation diplomatique à Tanger. Cet impôt foncier aurait en effet le double avantage, d'abord d'être une source appréciable de revenus, et ensuite de faciliter dans une certaine mesure le pénible travail de l'établissement de la propriété foncière. On verra, en effet, par la suite, combien il est souvent difficile de savoir exactement à qui appartiennent véritablement les droits de propriété sur telle ou telle terre.

*
* *

Ce n'est que progressivement que la propriété privée s'est créée dans le Gharb et lorsque l'établissement des tribus hilaliennes a pris un caractère définitif dans les territoires où les poussées successives avaient fini par les fixer. La première distribution des terres s'est faite naturellement selon la plus ou moins grande force de chacun; les chefs des tentes se sont partagés le territoire, groupant autour d'eux leurs parents et leurs serviteurs. Il ne pouvait être question à cette époque de projets de spéculation, personne ne songeait donc à profiter de sa force pour accaparer pour les revendre plus de terres que ce qui était nécessaire à ses besoins, mais chacun prenait ce qu'il pouvait occuper, ce qu'il lui fallait pour ses labours et pour ses troupeaux. La première propriété a dû être très peu morcelée et centralisée entre les mains des quelques principaux habitants de chaque village. Aujourd'hui encore la propriété dans le Gharb est beaucoup moins morcelée que dans les tribus de montagnes où chacun est propriétaire d'une parcelle plus ou moins grande. La résidence des Djebala beaucoup plus ancienne que celle des Arabes dans leur habitat actuel explique que par des successions plus nombreuses, les terres se soient partagées davantage, l'immobilité

relative de la fortune dans les montagnes n'ayant pas permis la formation de grandes propriétés par des acquisitions. Dans le Gharb, ainsi que nous l'avons vu, l'habitat actuel ne s'est guère fixé qu'il y a trois siècles environ ; la division de la propriété n'a donc pas pu être encore très considérable et d'autre part, la vie agricole beaucoup plus active et la production plus intense, ont créé, malgré l'apathie générale, des différences dans les fortunes qui ont permis des acquisitions de terres plus considérables par certaines personnalités. Les fonctions officielles de Qaïd et de cheikh ont également facilité à quelques-uns le développement de leurs fortunes personnelles et leurs acquisitions territoriales. Chaque village se compose donc d'un certain nombre de propriétaires, chefs de tentes et d'un plus grand nombre de pâtres, laboureurs (*khammès*) qui ne possèdent rien. Depuis que leur établissement est devenu définitif, après le tassement des premiers temps qui ont suivi l'arrivée des tribus, c'est-à-dire déjà depuis plusieurs siècles, les chefs de tentes, propriétaires des labours et des troupeaux exercèrent de fait un véritable droit de propriété sur les terres mêmes qu'ils occupaient et qu'ils exploitaient et leurs héritiers se partagèrent ces terres après leur mort ; telle est l'origine toute naturelle de la propriété privée dans le Gharb.

Ce qui rend aujourd'hui difficile la recherche de la preuve de la propriété, c'est que, d'une part, les partages d'héritages se faisaient et se font encore aujourd'hui le plus souvent sans aucun acte écrit, que d'autre part, il arrivait fréquemment que les partages ne se faisaient pas et que les terres restaient indivises entre les héritiers, pendant plusieurs générations.

La notoriété de chacun, dans les sociétés immobiles et fermées, constituées par chaque tribu et presque par

chaque village, est telle que les actes écrits ne sont pas nécessaires, et que les déclarations verbales, faites devant la Djema'a du village sont suffisantes. Cette Djema'a, composée des notables du village, constitue une *Chahada bel-lafif*, littéralement, « témoignage de la foule », en réalité témoignage de douze personnes, conformément aux prescriptions du Chra'a. Tous les actes publics de la vie des populations des tribus, mariages, divorces, ventes, partages de successions, arrangements amiables, etc., se faisaient par simple déclaration devant la Djema'a, et se font encore actuellement assez souvent de cette façon, sans que les déclarations recueillies soient rédigées par écrit. Il n'existe donc pas d'anciens actes de propriété, soit que cette propriété provienne d'héritage, soit qu'elle provienne d'acquisitions.

De plus, comme nous l'avons dit, les terres restaient souvent indivises entre les héritiers, qui se partageaient seulement les biens mobiliers, l'argent, s'il y en avait, et le bétail. Quant aux terres, les héritiers en usaient selon leurs besoins, sans qu'aucun partage fût intervenu. Il ne faudrait pas confondre ces biens demeurés indivis avec les biens communaux, des tribus ou des villages. Les biens communaux, en effet, sont par essence et restent inaliénables; ils ne sont la propriété d'aucun des membres de la communauté, tout en appartenant à la communauté tout entière; mais cette communauté ne peut pas les aliéner, parce que ceux qui la composent ne sont pour ainsi dire que les dépositaires usagers de ces biens, qu'ils doivent intacts à leurs descendants. La communauté d'ailleurs se renouvelle constamment dans ses individus, tout en restant une seule et même communauté, de sorte que l'accord même de tous les membres de la communauté à un moment donné ne peut pas lui permettre d'aliéner des biens sur lesquels les membres futurs de cette communauté ont des droits analogues

aux leurs dans le présent. Les biens indivis au contraire n'appartiennent qu'aux héritiers d'une succession et sont toujours susceptibles de division et d'aliénation, par chacun des héritiers, ou par l'ensemble des héritiers, s'ils se mettent d'accord pour vendre tous les biens de la succession.

Ce qui complique singulièrement les choses, c'est qu'il arrive fréquemment que non seulement à la mort d'un chef de tente les immeubles dont se composent sa succession restent dans l'indivision, mais que l'un des héritiers, plus intelligent, plus actif, plus intrigant que ses cohéritiers, ou remplissant dans la tribu quelque fonction lui donnant une influence et un prestige, absorbe à son seul profit toutes les terres laissées par son père, sans que ses cohéritiers osent protester contre cet abus de pouvoir, ou sans qu'ils puissent le faire utilement. A la mort de cet usurpateur, il arrive que son héritage se compose, non pas de la part dont il aurait dû hériter régulièrement, mais de l'héritage tout entier qu'il avait usurpé de son vivant.

Il arrive également qu'un collatéral descendant d'un des héritiers dépouillés parvienne à une situation locale lui permettant de dépouiller à son tour ses cousins et de reprendre, non pas seulement sa part légitime, mais tout l'héritage de la famille.

Il est superflu de démontrer qu'au bout de quelques générations, soit de simple indivision, soit d'indivision compliquée d'usurpations arbitraires, en y ajoutant les droits des héritiers des femmes de la famille mariées souvent à des cousins, ayant eux-mêmes des droits, tout cela, sans un registre, souvent sans un acte, il est pour ainsi dire impossible de retrouver les droits exacts de chacun des membres d'une famille sur telle ou telle parcelle de terre. Tout ce que l'on peut arriver à savoir d'une façon à peu près positive, c'est que certaines terres déterminées appartiennent aux Oulad un tel, en bloc. Cela ne veut pas

dire qu'il n'existe pas de propriétés privées régulièrement héritées et restées depuis quelques générations par des partages légitimes entre les mains de leurs héritiers successifs jusqu'aujourd'hui, mais le cas est relativement rare et l'on est exposé à se trouver le plus souvent en face de situations compliquées par les irrégularités et par l'arbitraire. Tant que les mutations immobilières, soit par héritages, soit par acquisitions, ne se firent qu'entre indigènes, la valeur des terres resta stationnaire et peu élevée; les mutations tournaient en effet pour ainsi dire dans un cercle fermé et de plus, ceux même qui, ou bien étaient dépouillés par un parent puissant ou qui vendaient une parcelle de leur bien, avaient ce sentiment que la terre qui sortait de leurs mains n'était pas irrévocablement perdue, elle restait dans la famille, ou tout au moins dans la tribu et ils pouvaient conserver l'espoir de la reprendre ou de la racheter un jour.

Les titres que l'on établissait depuis un certain nombre d'années dans les familles riches, pour le règlement des successions et pour les achats immobiliers, commençaient à donner au régime foncier une certaine base écrite et si dès l'époque où des actes ont été rédigés, ils avaient été, ainsi que cela doit se faire régulièrement, transcrits sur des registres et que ces registres eussent été conservés, on aurait aujourd'hui un commencement de sérieuse documentation, qui serait de la plus grande utilité pour l'établissement d'un cadastre. Malheureusement les registres des 'adoul n'ont jamais existé et les pièces les plus authentiques que l'on puisse rencontrer, ne sont que des actes sur des feuilles volantes, qui, étant donnée la moralité plus que douteuse des 'adoul et des qadis ne présentent qu'une garantie des plus précaires.

De plus, l'inauguration sur un terrain nullement préparé à la recevoir, de la surenchère européenne, a achevé

d'apporter le trouble dans l'organisation immobilière du Gharb en excitant les appétits et en démoralisant les consciences. Les Européens assez courageux et assez entreprenants pour se lancer les premiers dans de semblables acquisitions, méritent incontestablement tous les éloges et tous les encouragements, mais il n'en est pas moins vrai, qu'ignorant le plus souvent les lois du pays, sa langue, ses coutumes, ils ont voulu traiter les affaires immobilières dans le Gharb, comme on les traite en Europe et que, agissant eux-mêmes de très bonne foi, ils ont fréquemment été trompés par leurs intermédiaires et par leurs vendeurs, si ce n'est par les deux à la fois. Il y a eu certainement des acquisitions régulières, faites en connaissance de cause, dans les conditions voulues et qui sont sans reproches, mais il y en a eu également d'autres.

On a pu se rendre compte que la preuve de la propriété dans le Gharb n'était pas aisée à obtenir, du fait qu'il n'existe pas, à proprement parler, de régime foncier et que tout repose en cette matière sur la notoriété, c'est-à-dire sur le fait matériel de la possession plutôt que sur les droits de propriété eux-mêmes. D'après la loi musulmane, la possession effective entre les mains du vendeur, au moment de la vente, ainsi que la prise de possession effective également par l'acheteur de ce qu'il vient d'acheter, sont indispensables pour qu'une vente soit valable ; cela ne veut pas dire que la seule possession confère le droit de propriété, mais cette possession constitue une présomption et de plus elle est nécessaire pour compléter les droits qui pourraient exister d'autre part et qui sans elle ne permettent pas la vente. En outre, « la vente de tout ce qui est l'objet d'un litige est nulle ».

¹. بيع ما نشبت فيه الخصومة لا يجوز.

1. Ibn Farhoun, d'après Ibn 'Atab et d'autres docteurs. (*El-Mi'yar el-Djadid* du Faqih SIDI EL-MAHDI EL-'AMRANI EL-OUAZZANI, t. V, p. 40.)

C'est-à-dire que pour vendre, il faut être paisible possesseur de la chose vendue. Il peut arriver néanmoins, qu'une terre soit régulièrement la propriété d'une personne et se trouve arbitrairement en la possession effective d'une autre, par usurpation. Dans ce cas même le propriétaire véritable ne peut pas vendre ce qui lui appartient avant d'avoir été remis en possession de son bien; dans le cas contraire, en effet, il vendrait un litige ou un aléa, ce qui est absolument interdit par la loi musulmane.

La procédure en revendication par son véritable propriétaire d'un bien qui a été usurpé par un tiers se trouve exposée dans l'*Aqd el-Mounaddam lil-Houkkam* d'Abdallah ben Salmoun El-Kinani, t. II, p. 53 ¹.

Un exemple de cette situation s'est présenté, il y a peu de temps, dans le Gharb et a donné lieu à des contestations et à des litiges qui ne sont pas encore résolus.

Le territoire du Gharb s'étend dans certaines parties jusque sur la rive gauche du Sebou, entre autres depuis le gué de Mechra' Bel-Qciri jusqu'aux Menacera. Dans toute cette région, limitrophe des Beni Ahsen des villages des Sofyan et des Beni Malek se trouvaient autrefois sur la rive gauche du Sebou. Cette région était depuis de longues années l'objet de fréquentes contestations entre les gens du Gharb et ceux des Beni Ahsen, et il s'était même formée entre les deux tribus une zone perpétuellement contestée, connue dans le pays sous le nom de *Blad ez-Zerouata*, le pays de la matraque, terrain où la force règne seule, et où il n'existe aucun droit, et qui appartient à la tribu qui a pu expulser l'autre momentanément ². Il y a une dizaine d'années, les Beni Ahsen atta-

1. Cf. *La propriété foncière dans le Gharb*. — *Archives Marocaines*, t. II, p. 144).

2. Cf. la traduction de ce passage dans *le Régime immobilier au Maroc* (*Revue du Monde Musulman*, mars 1912, p. 95. Appendice VI).

quèrent le Gharb et poursuivirent leurs incursions jusqu'aux Fouarat, à peu de distance d'El-Qçar El-Kebir. Peu à peu ramenés en arrière, un peu par des combats, beaucoup par des négociations, ils repassèrent sur la rive gauche du Sebou mais continuèrent à occuper les territoires de cette rive du fleuve où étaient auparavant les villages du Gharb. Il résulte de cette usurpation territoriale que les Beni Ahsen ont actuellement encore la possession effective des territoires de la rive gauche du Sebou immédiatement le long du fleuve, tandis que les gens du Gharb ont entre les mains soit des titres de propriété anciens, tels que partages de successions ou titres d'achat, ou des titres plus récents appelés moulkiyas par lesquels il est établi par des témoignages qu'ils sont propriétaires de telle ou telle terre sur la rive gauche du Sebou, occupée aujourd'hui par les Beni Ahsen. Un certain nombre de ces titres, demeurés sans valeur entre les mains des propriétaires dépossédés, ont été vendus par eux à des Européens qui croyaient acheter des terres en achetant des papiers et qui, lorsqu'ils voulurent entrer en possession des terres qu'ils pensaient avoir valablement achetées, se trouvèrent soit en face des Beni Ahsen occupants, soit en face d'autres Européens qui avaient acheté des Beni Ahsen, non des papiers, mais des terres et qui en avaient effectivement pris possession au moment de leur acquisition. Il est aisé de comprendre les conflits créés par de semblables situations juridiques qui se compliquèrent parfois de voies de fait entre les parties.

*
* *

Au point de vue de la loi musulmane, il n'est pas douteux que les acquisitions de terres faites sur simples documents sans que les vendeurs, dépossédés, puissent mettre leur acheteur en possession de l'objet de la vente,

n'ont aucune valeur. Il appartenait aux vendeurs d'intenter une action en revendication de propriété et de se faire remettre en possession pour pouvoir vendre utilement ; il ne saurait être question de suspecter la bonne foi des acheteurs ; celle des vendeurs peut être jusqu'à un certain point révoquée en doute, mais la culpabilité des 'adoul et des qadis qui ont rédigé et approuvé de semblables actes est évidente ; ces hommes de loi ne pouvaient pas ignorer que des mutations faites sans possession effective du vendeur et sans la prise de possession par l'acheteur étaient illégales et nulles. Nous reviendrons plus loin sur les agissements des qadis et 'adoul. Si les ventes faites par les gens du Gharb étaient nulles par le fait qu'ils n'avaient plus la possession, les droits des Beni Ahsen, possesseurs par usurpation arbitraire, ne valaient pas davantage. En effet en vertu de quels titres pouvaient être établis les actes de vente par lesquels les Beni Ahsen cédaient les terres qu'ils avaient occupées par violence ? Ils ont dû faire rédiger des moukkyas, c'est-à-dire des actes de notoriété d'après lesquels il était reconnu qu'ils étaient en possession des terres occupées par eux, qu'ils se comportaient sur ces terres comme des propriétaires et qu'il n'était pas à la connaissance des témoins qu'ils eussent jamais vendu ni engagé ni aliéné ces terres, ni qu'elles fussent légalement sorties de leurs mains et cela depuis plus de dix ans. Ces moukkyas étaient forcément mensongères, puisqu'il y a dix ans à peine aujourd'hui, que les Beni Ahsen se sont emparés par la violence des terres du Gharb se trouvant sur la rive gauche du Sebou. En admettant d'ailleurs que cette usurpation eût réellement duré plus de dix ans, elle ne pouvait conférer la propriété par la prescription extinctive que ne confère la moukkyà qu'à la condition *sine qua non*, que l'origine de l'occupation soit inconnue, c'est-à-dire qu'il ne soit pas de notoriété publique que cette

occupation est due à un acte arbitraire. De plus cette prescription décennale extinctive, ne peut exister qu'à la condition de n'avoir été interrompue par aucune revendication, et que la possession de l'occupant pendant ces dix années ait été paisible ; tel n'est pas le cas pour les terres occupées par les Beni Ahsen le long du Sebou, sur la rive gauche. En effet, à plusieurs reprises, les tribus du Gharb, Sofyan et Beni Malek, s'étaient adressées au Sultan pour se plaindre de l'usurpation dont ils avaient été victimes, la prescription, qui ne pouvait être obtenue par une possession insuffisante et arbitraire, avait donc de plus été interrompue. Nous avons pu nous procurer les copies de quelques lettres écrites à ce sujet par le Sultan Moulay Abdelhafid et par le grand-vizir Si El-Madani El-Mezouari El-Glaoui, il y a près de trois ans, au Qaïd des Beni Malek, Si Et-Tayyeb Bel-Cherqaoui El-Khalifi ; nous en donnons ci-après le texte et la traduction.

Première lettre du Sultan.

الحمد لله وحده صلى الله على سيدنا محمد وآله

الطابع الشريف بداخله
عبد الحفيظ بن الحسن
الله وليه ومولا

خديمنا الارضى الفايد الطيب بن الشرفاوى وفبك الله وسلام عليك ورحمة الله ولهد وصل كتابك بان الخديم الفايد بوسلهم المختارى لازال لم ينقل اخوانه من بلاد اخوانك ومن جملة الذين لا زالوا نازلين بتما الشيخ بوشعيب النصراوى واخوانه على وجه النفدى كما ان فواد عامر لا زالوا لم ينقلوا احدا من اخوانهم من بلاد اخوانك ولم يبين فيها الامر تملك شيئا منها لجججه وعليه فنامرك ان توجه لحضرتنا الشريفة اخوانك الذين

بدعون ان بلادهم لا زالت بيد مختار لحججهم ليتصرفوا منها لآعمال لشرع
 معهم عليها لدا فضاة باس وفد امرنا عمالهم بذلك فلتعلمهم بالوقت اللذي
 توجه اخوانك ليوجهوا من بقي نازلا بها لمقابلهم بمجلس الشرع عند
 الفضاة المذكورين لتخسم مادة الدعوي بينكم وبينهم في ذلك وعامر لا
 زال فواد زيرارة نازلين عليهم حتى ينقلوا اخوانهم منها والسلام في 13
 جمادى الثانية عام 1328

Louange au Dieu unique ! Que Dieu répande ses bénédictions
 sur notre Seigneur Mohammed et sur sa famille !

(Sceau du Sultan : 'Abd El-Hafid ben El-Hasan. Dieu est son pro-
 tecteur et son maître.)

A notre très fidèle serviteur le Qaïd Et-Tayyeb ben Ech-Cherqaoui,
 que Dieu vous assiste et que la miséricorde divine et le salut
 soient sur vous. Nous avons reçu votre lettre d'après laquelle
 notre serviteur le Qaïd Bou Selham El-Mokhtari (El-Hasnaoui) n'a
 pas encore fait évacuer par ses contribuables le territoire de votre
 tribu et que, parmi ceux qui l'occupent encore par empiètement
 se trouvent le cheikh Bou Cha'ib En-Negraoui et ses parents. Les
 Qaïds des Amer n'ont pas encore fait évacuer par leurs contribuables
 les territoires des vôtres, et il n'apparaît que ceux qui sont pro-
 priétaires de parcelles de ces terres en vertu de titres.

Nous vous ordonnons en conséquence d'envoyer devant notre
 Majesté Chérifienne, avec leurs titres, ceux de vos contribuables qui
 se plaignent que leurs terres sont encore en la possession des
 Mokhtar, afin que ce litige soit jugé conformément au Chra'a par
 les qadis de Fès. Nous envoyons le même ordre à leurs gouver-
 neurs : vous les informerez de l'époque à laquelle vous enverrez
 vos contribuables pour qu'ils envoient également les leurs qui occu-
 pent encore les territoires contestés, afin qu'ils comparaissent
 contradictoirement devant le tribunal du Chra'a et que les litiges
 pendants entre eux, soient définitivement précisés. Quant aux
 Amer, les Qaïds des Zirara sont établis chez eux jusqu'à ce qu'ils
 fassent évacuer leurs contribuables et le salut. Le 13 Djoumada Et-
 Tania-1328.

Première lettre du Grand Vizir.

الحمد لله وحده وصلى الله على سيدنا محمد وآله

محبا الاعز الارضى الفايذ الطيب بن الشرفاوى امنك الله وسلام عليك
ورحمة الله ولقد وصل كتابك بان الفايذ بوسلهام المختارى لا زال لم
ينفل اخوانه من بلاد اخوانك ومن جملة الذين لا زالوا نازلين بتما الشيخ
بوشعيب النصراوى واخوانه على وجه التعدى وصار يبال لهد اطلاع العلم
الشريى به وقد اجابك دام علاه عن ذ لك بها فيه كفاية وعلى المحبة
والسلام فى 13 جمادى الثانية عام 1328 المدينى الله له

Louange au Dieu unique. Que Dieu répande ses bénédictions sur notre Seigneur Mohammed et sur sa famille !

A notre très cher et très obéissant ami le Qaïd Et-Tayyeb ben Ech-Cherqaoui, que Dieu nous accorde la paix et que la miséricorde divine et le salut soient sur vous !

Nous avons reçu votre lettre nous annonçant que le Qaïd Bou Selham El-Mokhtari n'a pas encore fait évacuer vos territoires par ses contribuables et que parmi ceux qui persévèrent dans leur usurpation, se trouvent le cheikh Bou Chaïb En-Negraoui et des gens de sa famille.

Bonne note a été prise de ce que vous écrivez, après que communication en a été donnée à S. M. Chérifiennne qui vous a répondu ce qui était nécessaire à ce sujet. Amitiés et le salut. Le 13 Djoumada Et-Tania 1328.

Signé : EL-MADANI.

Que Dieu soit avec lui !

Deuxième lettre du Sultan.

الحمد لله وحده صلى الله على سيدنا محمد وآله

الطابع الشريف بداخله
عبد الحفيظ بن الحسن
الله وليه ومولاه

خديمنا الارضى الفايذ الطيب بن الشرفاوى وبفك الله وسلام عليك
ورحمة الله ولقد وصل كتابك بان الخديم الفايذ محمد المختارى امتل امرنا
والشريف له بالزام اخوانه الانتقال من بلاد اخوانك وغيرها وان عامر
الفايد بوسلهم العشلوجى المختارى لازال اخوانهم متمادين على تراميهم
على بلاد اخوانكم وصار بالبال وقد كان كتب الشيخ النصراوى بان من
بقي نازلا بتلك البلاد بقي بملكه المشتى لديه بالرسوم الصحيحة وطلب
امن اهل العرب بسلوك الشرع معهم على ذلك بمحرسة فاس وما وقع به
الحكم عليهم يكون العمل عليه وقد صدرت بذلك اوامرنا الشريفة بنامرك
ان تمضى معهم على العمل بمقتضاها والسلام فى 28 جمادى النانية عام 1328

Louange au Dieu unique ! Que Dieu répande ses bénédictions
sur notre Seigneur Mohammed et sur sa famille !

(Sceau du Sultan : 'Abd El-Hafid ben El-Hasan. Dieu est son pro-
tecteur et son maître.)

A notre très fidèle serviteur le Qaïd Et-Tayyeb ben Ech-Cher-
qaoui, etc.

Nous avons reçu votre lettre, nous annonçant que notre servi-
teur le Qaïd Mohammed El-Mokhtari à obéi a notre ordre chéri-
fien, de faire évacuer par ses contribules vos territoires et ceux des
autres, et que les 'Amer et les gens du Qaïd Bou Selham El-
'Achloudji El-Mokhtari, continuaient à usurper les terres de vos
contribules. Bonne note en a été prise. Quant au cheikh En-
Necraoui, il nous a écrit que ceux de ses contribules qui sont

encore sur les terres dont il s'agit sont ceux qui ont acheté ces terres, qui sont leur propriété en vertu de titres réguliers et il demande que les gens du Gharb soient appelés à comparaître contradictoirement avec eux devant le Chra'a, à Fès la bien gardée et que les parties se conformeront au jugement rendu. Nous avons donné conformément nos ordres chérifiens et nous vous ordonnons de vous y conformer et d'agir en conséquence et le salut, le 28 Djoumada Et-Tania 1328.

Deuxième lettre du Grand Vizir.

الحمد لله وحده
 وصلى الله على سيدنا محمد وآله
 محبنا الارضى الفايذ الطيب بن الشرباوى امنك الله وسلام عليك ورحمة
 الله ولقد وصل كتابك مخبرا بنهوض اخوان الفايذ المختارى امتثالا للامر
 الشريى به بذلك وتمادى اخوان الفايذ العشلوفى وعامر على الترامى عليها
 وصار بالبال بفد اجابك سيده ايد الله له عن ذلك بما فيه كفاية والسلام فى 28
 جمادى الثانية عام 1328

Louange au Dieu unique! Que Dieu répande ses bénédictions sur notre Seigneur Mohammed et sur sa famille!

A notre très obéissant ami le Qaïd Et-Tayyeb ben Ech-Cherqaoui, etc...

Nous avons reçu votre lettre nous apprenant l'évacuation de vos terres par les contribules du Qaïd El-Mokhtari, en exécution des ordres chérifiens qui leur avaient été donnés à ce sujet, ainsi que la continuation de l'usurpation par les contribules du Qaïd El-'Achloudji et par les 'Amer. Bonne note a été prise et Sidna, que Dieu lui soit en aide! vous a écrit ce qui était nécessaire à ce sujet et le salut — 28 Djoumada Et-Tania 1328.

Signé : EL-MADANI.

Que Dieu soit avec lui!

Des réclamations analogues avaient déjà été faites sous le règne de Moulay 'Abd El-'Aziz, tant par les Sofyan que par les Beni Malek dépouillés; il y avait été répondu

sous une forme analogue et aucune décision n'avait été prise.

Pour comprendre comment il peut se faire, que les gens d'une tribu aient pu pendant près de dix ans, usurper paisiblement les terres appartenant à d'autres, malgré les réclamations de celles-ci, il faut examiner sans parti pris ni dans un sens ni dans l'autre la mentalité et la moralité du gouvernement marocain, du Makhzen. Pour tout gouvernement à peu près digne de ce nom, une prise de possession par la force d'un territoire par les gens d'une tribu voisine, et cela dans une région absolument soumise à l'autorité et régulièrement administrée, aurait constitué un fait grave, une véritable rébellion, qu'il importait de réprimer au plus vite, non seulement dans une idée de justice, mais plus encore dans l'intérêt de l'ordre public. Les gens du Makhzen d'Abd El-'Aziz, comme celui d'Abd El-Hafid, n'y ont vu qu'une chose : une source de bénéfices. Les gens du Gharb, en portant plainte, avaient naturellement accompagné leurs doléances de quelques cadeaux, ceux des Beni Ahsen en présentant leur défense en apportèrent d'autres ; quel intérêt les fonctionnaires du Makhzen avaient-ils à régler rapidement une affaire si fructueuse pour eux ; ils avaient un plus grand profit au contraire à prolonger le litige et à se contenter de transmettre aux parties leurs objections respectives et à accepter leurs cadeaux. Rien ne prouve que le Makhzen d'aujourd'hui ne continue pas les mêmes errements. Sous prétexte de Chra'a il y a encore de beaux bénéfices à faire pour les fonctionnaires marocains : les intérêts des parties en pâtissent, tant pis ; tant pis et même tant mieux s'il y a des Européens mêlés à l'affaire ; c'est en effet double profit que de gagner de l'argent et de faire du tort aux infidèles.

En attendant les choses en sont là ; des Européens ont

acheté les uns des titres sans les terres, les autres des terres sans les titres ou avec des titres contestables ; certains des titres des gens du Gharb peuvent d'ailleurs fort bien être contestables également, car ils ont pu être faits après coup, pour les besoins de la cause. Nous ne chercherons évidemment pas à trancher une question aussi compliquée et qui nécessiterait, non pas de vagues arguments tirés de la casuistique de Chra'a, mais une enquête approfondie sur les lieux, faite en toute connaissance de cause : nous n'avons cité cet exemple de conflit immobilier que pour indiquer combien il serait urgent de donner à la propriété foncière une base offrant aux acheteurs des garanties suffisantes.

Ces bases seront d'ailleurs difficiles à établir tant que le personnel d'adoul et de qadis chargé d'établir les actes de propriété ne sera pas d'une part fortement moralisé et d'autre part enfermé dans des règles suffisamment précises et dans un contrôle suffisamment renseigné pour qu'il lui soit à peu près impossible de faillir sans s'exposer à des punitions exemplaires.

Il y a longtemps que les 'adoul et les qadis ne sont plus des exemples de vertu et il est certain que des familles puissantes et riches ont pu obtenir d'eux, autrefois déjà des actes qui constituaient purement et simplement des faux, au détriment des gens pauvres et sans influence. Les Sultans eux-mêmes n'hésitaient pas à recourir à la complaisance des gens de loi pour tâcher de se procurer de l'argent. Dans la *Daouhat An-Nachir*, Ibn 'Askar raconte à ce sujet l'histoire suivante qui est des plus instructives :

Au dixième siècle de l'hégire sous le règne du dernier des mérinides, Aboul-'Abbas Ahmed, un des fonctionnaires de l'État de l'Is-lami (juif converti à l'Islam), connu sous le nom d'Al-Mandjour, était accusé de prévarication. Quarante 'adoul attestèrent l'exactitude du fait. Le Sultan fit mettre à mort le prévaricateur et confisqua

ses biens au profit du Trésor Public des musulmans. Mais les fils d'Al-Mandjour, voulant faire disparaître les preuves de la prévarication et rentrer en la possession de leurs biens, offrirent au souverain une somme de 20.000 dinars (environ 200.000 francs). « Va trouver le cheikh Abd El-Ouahed, dit ce dernier au chambellan de qui nous tenons ce récit ; consulte-le là-dessus, dis-lui que j'ai besoin de cet argent en raison de l'expédition actuelle ¹. »

Le cheikh Abou Mohammed 'Abd El-Ouahed était le fils du fameux cheikh Ahmed ben Yahya El-Ouancharisi, auteur du *Mi'yar el-Mou'rib* qui porte son nom ; il était qadi de Fès et moufti, il avait une situation considérable et une grande réputation d'intégrité ; cependant le Sultan lui-même n'hésitait pas à lui demander une *fetoua*, consultation juridique, de complaisance qui lui aurait permis de toucher vingt mille dinars dont il avait besoin. Devant des exemples venant de si loin et de si haut, on ne peut véritablement pas être étonné qu'aujourd'hui les 'adoul et les qadis se laissent aller à faire des faux, qui leur coûtent si peu et qui, devant la plus-value subite des terres, leur rapportent tant. Il faut reconnaître d'ailleurs que l'organisation primitive qui préside à l'établissement des actes authentiques, rend le faux trop aisé à commettre et ne permet pour ainsi dire aucun contrôle.

Le plus souvent, la seule pièce écrite qui puisse être établie pour prouver le droit de propriété, est ce que l'on appelle la *moulkiya*, c'est-à-dire un document constituant le droit de propriété de l'occupant par une prescription décennale constatée par le témoignage de douze témoins, recueilli par deux 'adoul, ou par le témoignage de deux 'adoul seulement si ceux-ci sont en état d'affirmer eux-mêmes l'existence de cette possession décennale.

Étant donné le désarroi inévitable causé par l'effondre-

1. *La Daouhat An-Nachir* de IBN 'ASKAR, trad. A. GRAULLE. — *Archives Marocaines*, t. XIX, p. 96.

ment de l'autorité du Makhzen et la certitude de l'impunité d'une part, d'autre part, par le débordement général d'avidité causé par le désir d'acheter des uns et par la tentation des autres de vendre, même ce qu'ils ne possèdent pas, il est aisé de comprendre que les consciences des adoul et des qadis aient été taxées également à un prix tel, qu'elles pouvaient difficilement résister, de telle sorte que les témoignages de ces gens qui sont en principe choisis comme les plus intègres des musulmans, se soient absolument prostitués et vendus au plus offrant. Or un acte signé par deux 'adoul et légalisé par le qadi constitue un acte authentique contre lequel il n'y a rien à faire. Toute la législation musulmane est édifiée sur l'intégrité absolue des qadis et des 'adoul : si cette intégrité fait défaut, il n'y a plus rien ; il est bien difficile de faire une différence entre deux actes dont l'un consigne des faits vrais et l'autre des faits faux, étant donné qu'un adel, c'est-à dire un homme juste, ne peut pas mentir, car s'il ment il n'est plus 'adel. Autrefois on coupait la main droite à tout 'adel convaincu de faux : on était certain par ce procédé barbare de l'empêcher de continuer à se livrer à sa coupable industrie, d'autre part, la barbarie même de la punition l'a fait tomber en désuétude depuis longtemps ; il n'y a pas lieu sans doute de le regretter, mais à défaut de mesures aussi excessives il serait nécessaire de mettre les 'adoul dans l'impossibilité de créer des actes selon leur bon plaisir, et il serait urgent de donner au régime immobilier une base plus solide que celle qui est établie sur l'infailibilité du témoignage de deux 'adoul.

Sans doute, il faudra agir avec une certaine prudence ; en effet révoquer en doute la véracité du témoignage des adouls, c'est du même coup renverser tout le régime immobilier actuel du Maroc ; comme nous le disions plus haut, tout ce régime immobilier est basé sur l'intégrité des 'adoul, sur la certitude absolue de leur témoignage.

Admettre que les déclarations des 'adoul peuvent être fausses, c'est enlever toute valeur certaine à leurs actes et remettre par conséquent en question toutes les transactions immobilières ; il semble donc qu'il sera nécessaire de ne pas trop revenir sur le passé, au risque même de consacrer des opérations évidemment douteuses, mais de s'occuper surtout d'assurer l'avenir en empêchant de semblables opérations de pouvoir se renouveler. Devant le désordre immobilier, qui n'a fait qu'augmenter depuis ces dernières années, il faut évidemment faire la part du feu et créer des garanties nouvelles plutôt que de détruire celles du passé toutes médiocres qu'elles puissent être.

Ibn Khaldoun, qui écrivait à la fin du quatorzième siècle, avait déjà pour les 'adoul de son temps une estime médiocre qu'il ne dissimulait pas :

On pourrait croire, dit-il, que cet emploi (celui d'adel) donne aux personnes qui l'exercent leur titre d'hommes intègres (adoul) mais il n'en est pas ainsi, l'intégrité étant la condition nécessaire de leur nomination. Ainsi le mot *adala* sert également à exprimer les fonctions de l'emploi dont nous venons de donner la définition et la probité exigée par la loi... Ces deux sens peuvent quelquefois se trouver réunis dans le même individu ; d'autres fois, ils ne le sont pas ¹.

Il y a donc plusieurs siècles que l'on sait à quoi s'en tenir sur la valeur du témoignage de certains 'adoul, cependant la crainte de renverser tout l'édifice social du pays et les difficultés de remédier à cet état de choses ont empêché jusqu'à présent de rien modifier, de telle sorte que le régime foncier s'est établi tant bien que mal sur des documents dont la seule valeur consiste dans l'intégrité, souvent douteuse des adoul qui les ont rédigés.

1. *Prélégomènes*, trad. De Slane, t. I, p. 458.

Voici ce que dit Ibn Khaldoun relativement aux 'adoul et aux qadis :

L'office de l'adala tient à la religion ; il dépend de celui de qadi et est placé sous le contrôle de ce magistrat. Il consiste de servir de témoin aux parties dans leurs mutuelles obligations et cela avec l'autorisation du qadi, à prêter son concours quand on veut passer l'acte, à déposer en justice si l'acte donne lieu à une contestation, à l'inscrire sur les registres afin d'assurer la conservation des droits des particuliers, de leurs propriétés, de leurs créances et de toutes leurs transactions.

Nous avons dit « avec l'autorisation du qadi » car la société est maintenant si mélangée, que le qadi seul a les moyens de distinguer l'homme vertueux de l'homme vicieux ; aussi devons-nous croire qu'il choisit des gens d'une probité bien reconnue (adala) pour intervenir dans les affaires et les transactions des particuliers, afin d'assurer la conservation de leurs droits. Les conditions requises pour être appelé à ces fonctions sont : de se distinguer par cette intégrité qui est définie par la loi, d'être à l'abri de tout reproche, de savoir rédiger les actes et les contrats, etc. Le qadi doit surveiller la conduite de ces officiers, afin de s'assurer qu'ils persévèrent dans l'observation d'une parfaite intégrité ; il ne faut pas qu'à cet égard il se laisse aller à aucune négligence attendu que c'est lui qui est chargé de maintenir les particuliers dans la jouissance de leurs droits et qu'il en est le garant responsable ¹.

On voit combien Ibn Khaldoun était préoccupé de l'intégrité des 'adoul et du maintien de cette intégrité, qu'il considérait avec raison comme la base de toute l'institution. D'après lui, les 'adoul devaient inscrire les actes sur des registres afin d'assurer la conservation des droits des particuliers, etc., de plus le qadi devait surveiller les 'adoul et il était le garant responsable des droits des particuliers. Si l'on avait mis en pratique les préceptes d'Ibn Khaldoun, les actes des 'adoul auraient depuis longtemps été inscrits sur des registres et les qadis dont la responsabilité aurait été engagée auraient surveillé les

1. *Prolégomènes*, trad. De Slane, t. I, p. 457.

agissements de leurs agents. Il semble au contraire que tout ait été fait pour dégager la responsabilité des uns et des autres de façon à leur permettre d'agir à leur gré. Ibn Khaldoun d'ailleurs n'est pas enseigné dans les Medraças marocaines ; ce n'est pas un cheikh ; ses ouvrages ne sont ni théologiques ni relatifs au Chra'a pur d'après des interprétations du Qoran ou des hadith, ils sont pour ainsi dire entachés d'administration ; en un mot ce sont des ouvrages laïques, tandis que la loi musulmane est uniquement religieuse. Sous prétexte de respecter les prescriptions du Chra'a qui élevaient pour ainsi dire les qadis et les 'adoul au-dessus du reste des musulmans et rendaient leurs affirmations incontestables et supérieures à tout contrôle administratif, on a rendu possible, à mesure que la société musulmane abandonnait sa forme patriarcale primitive, tous les abus et toutes les fraudes.

Les faux sont matériels ou moraux.

Les faux matériels consistent, ou bien à confectionner purement et simplement un faux document d'une date un peu ancienne en imitant les signatures de deux 'adoul et d'un qadi défunts. Pour donner de la valeur à un semblable titre, la signature ancienne du qadi est certifiée authentique par deux 'adoul en fonctions, dont les signatures sont à leur tour avérées par le qadi. Quelquefois aussi des grattages habiles modifient un vieux titre selon les besoins de la cause, en changeant le nom du bénéficiaire, ou l'emplacement d'une terre, ou ses limites ; il arrive également qu'avec plusieurs titres anciens on arrive à en confectionner un dans un but déterminé, à l'aide de coupages, de collages et de grattages, adroitement combinés. Un autre procédé assez simple est également employé : un faux document est fabriqué, avec les signatures des 'adoul et celle du qadi, on en fait prendre copie par deux 'adoul connus ; cette copie certifiée est

visée par le qadi et l'original compromettant est ensuite détruit avec soin. Les 'adoul rédacteurs de la copie certifiée peuvent témoigner, sous la foi du serment au cas échéant, qu'ils ont vu, de leurs yeux vu, l'original et que la copie est absolument exacte ; étant donné que les 'adoul sont du fait même de leurs fonctions des personnages intègres et que leur témoignage ne peut pas être révoqué en doute, à moins de pouvoir établir, par des preuves, leur culpabilité, ce qui est presque impossible, la copie ainsi certifiée d'un acte faux devient elle-même un acte authentique, qui fait foi. A Tanger particulièrement, on trouve des faussaires tout à fait remarquables, qui confectionnent de toutes pièces un long document, composé par exemple, pour point de départ, d'une mouлкиya, suivie d'une vente ou de plusieurs, de partages de successions, paiements de dots, règlement de créances, etc., le tout visé par des qadis successifs dont les signatures sont fort bien imitées.

Ces documents coûtent assez cher, et sont fabriqués généralement pour pouvoir s'emparer des biens du Makhzen placés à de bons endroits et qui peuvent se vendre de 60 à 70 francs le mètre. Les signatures des qadis dûment certifiées véritables par les 'adoul d'aujourd'hui dont les signatures elles-mêmes sont avérées par le qadi, le document faux constitue une pièce authentique à laquelle on ajoute une mouлкиya moderne, et selon le cas, un acte de hiaza, prise de possession, si cela est nécessaire.

Mais ces deux derniers actes ne rentrent plus dans la catégorie des faux matériels ; ce sont des faux moraux, c'est-à-dire que l'acte est véritablement rédigé par les 'adoul qui les signent, que les signatures de ces 'adoul sont vraies ainsi que celle du qadi qui les légalise. Ce qui est faux, ce n'est pas l'acte lui-même, mais les déclarations qui y sont contenues et qui en font l'objet. Ce sont là

certainement les faux les plus dangereux. On peut en effet, avec des recherches, arriver à établir la fausseté matérielle des signatures des 'adoul et des qadis de date ancienne apposées au bas d'un document fabriqué, en comparant ces signatures avec plusieurs autres de la même personne, mais lorsque la matérialité de l'acte est inattaquable, mais qu'il contient une déclaration fausse, ce n'est plus le document qu'il faut attaquer, mais l'intégrité des 'adoul, c'est-à-dire un des principes fondamentaux de la loi musulmane. Les 'adoul le savent et ils en abusent. Ce genre de faux est certainement le plus courant et il faut avouer d'ailleurs qu'il est d'une facilité déplorable à commettre. Cela coûte si peu et cela rapporte souvent beaucoup d'écrire tout simplement : « Louange à Dieu. Les témoins ('adoul) soussignés certifient connaître un tel fils d'un tel en toute connaissance et ils déclarent savoir qu'il possède parmi ses propriétés et faisant partie de ses biens, telle terre, à tel endroit, limitée de telle façon ; il occupe cette terre et en jouit comme un propriétaire jouit de son bien depuis plus de dix ans, et les témoins ne sachent pas, qu'il l'ait jamais, ni vendu, ni donné, ni aliéné d'aucune sorte ni qu'elle soit jamais pendant cette période sortie de ses mains d'une manière légale ; en foi de quoi, etc... » la date, deux signatures à peu près illisibles au milieu des fioritures d'un paraphe compliqué, la légalisation du qadi et voilà un acte de propriété établi en simple original, sans qu'il soit transcrit sur aucun registre, sans que ni les 'adoul qui l'en ont écrit et signé, ni le qadi qui l'a légalisé, en garde la moindre trace ni forcément un bien long souvenir. C'est vraiment trop simple.

Le grand danger de cette simplicité, c'est d'abord la facilité qu'il y a d'établir des titres pour des terres qui ne vous appartiennent pas et de vendre paisiblement les terres d'autrui à des Européens qui plus tard viendront

prendre possession, forts de leur titre, *manu militari*, si cela est nécessaire, et ensuite la non moins grande facilité, en admettant qu'il s'agisse d'une propriété réelle, de faire faire pour la même terre plusieurs moukkyas, qui permettent de vendre cette terre à plusieurs personnes différentes, qui se rencontrent un jour sur leur propriété armées chacune d'une moukkyas semblable. Le cas s'est produit quelquefois et se produira certainement encore si l'on ne prend pas, avant d'autoriser les Européens à acheter des mesures, de nature à établir la propriété indigène. Dans le Gharb, il serait, semble-t-il, assez aisé de créer un cadastre suffisant, dans un délai assez court.

D'autre part, il faut bien reconnaître que c'est le principe même sur lequel est établie la faculté donnée aux Européens d'acquérir des propriétés au Maroc qui est faux et qui a besoin d'être modifié. Il n'est pas douteux que lorsqu'ils déclarent dans l'article 11 de la Convention de Madrid que « l'achat de propriétés par les Européens au Maroc devra être effectué avec le consentement du Sultan, que les titres de ces propriétés seront soumis aux formes prescrites par les lois du pays et que toute question qui pourrait surgir sur ce droit serait décidée d'après les mêmes lois », les Représentants de l'Europe ne soupçonnaient pas ce qu'étaient les lois du pays auxquelles ils soumettaient la propriété européenne.

Il y a entre la possibilité pour un Européen, pour un non-musulman qui n'est pas tributaire, d'acheter des terres en territoire musulman et la loi du pays qui est la loi musulmane, une contradiction absolue : rien ni dans le Qoran ni dans les traditions, pas plus que dans leurs commentateurs, n'autorise les non-musulmans à devenir propriétaires en territoire d'Islam ; la chose est tellement contraire à tous les principes fondamentaux de l'Islam

qu'elle n'est même pas envisagée, mais son interdiction absolue ressort de la situation même des non-musulmans en territoire musulman, où ils ne doivent être admis à vivre que comme *dimmis*, tributaires :

A la condition de payer tribut, l'infidèle reste en possession des terres qu'il possédait, mais les textes n'envisagent pas le cas de l'infidèle étranger, non tributaire, venant en territoire de l'Islam pour s'y rendre acquéreur de terres qu'il posséderait et exploiterait en toute liberté, sans être, vis-à-vis des musulmans, dans un état notoire d'infériorité et de soumission¹.

On peut objecter qu'il était impossible de soumettre à d'autres lois qu'à celles du pays le régime immobilier des Européens au Maroc ; il n'en reste pas moins cette anomalie qui consiste à soumettre les droits immobiliers des Européens à une loi qui en principe non seulement les exclut du droit de propriété, mais ne leur reconnaît même pas celui de témoigner en justice. En effet, pour établir par exemple une moulkiya, constatant un droit de propriété sur une terre, un Européen est obligé de s'adresser soit à deux 'adoul, s'il s'agit d'une moulkiya *adlia*, soit à douze musulmans pour faire une moulkiya *bel-lafif* ; il lui serait impossible d'établir une semblable moulkiya en produisant douze témoins européens, parce que le témoignage de ceux-ci est non-existant. L'Européen se trouve donc dans cette situation d'être soumis au point de vue immobilier à une loi, qui ne reconnaît ni son droit de posséder ni son existence juridique.

Dans ces conditions, tous les actes donnant à des Européens des droits de propriété, sont, au point de vue musulman, si ce n'est absolument illégaux, au moins extra-légaux et l'on arrive à ce singulier résultat d'avoir

1. *Le Régime immobilier au Maroc* (Revue du Monde Musulman, mars 1891, p. 2).

ainsi des titres qui sont rédigés conformément aux formes du Chra'a, mais qui sont en contradiction avec les principes de ce même Chra'a. Étant données les tendances à la casuistique de tous les lettrés marocains, on peut trouver aisément dans cette contradiction entre des actes rédigés dans une forme légale et la loi elle-même, l'explication de la facilité avec laquelle les 'adoul et les qadis se prêtent à la confection d'actes faux lorsqu'il s'agit de l'établissement de la propriété européenne. Le fait même de la reconnaissance de la propriété à un Européen en territoire musulman constituant une violation de la loi, qu'importent toutes les illégalités commises autour de cet acte extra-légal? Le principe même de la propriété musulmane étant violé, les actes qui servent à commettre cette véritable profanation, perdent forcément le caractère sacré que contient tout acte de la législation religieuse du Chra'a, et non seulement il n'est plus criminel d'appliquer à des faits inexistants les formules sacramentelles obligatoires, mais c'est presque faire œuvre pie que d'abuser du rite consacré de la forme légale pour tromper l'envahisseur infidèle en prenant son argent. Pour les Marocains en général et pour ceux du Makhzen en particulier, y compris les qadis et les 'adoul, l'établissement de l'Européen au Maroc, surtout son établissement sous une forme d'apparence légale, c'est l'écroulement de tout, c'est la fin; tout devient donc permis à condition que cela rapporte.

De là, les titres faux, la curée des biens du Makhzen et des biens habous, qu'il vaut mieux se partager entre musulmans que de laisser profiter aux étrangers.

De cette mentalité spéciale, il résulte une chose évidente : c'est que tout le personnel d'adoul chargés de rédiger les actes de propriété et de qadis chargés de les légaliser n'offre aucune garantie et que sans modifier en

rien le régime immobilier du pays, en admettant, conformément à l'article 11 de la Convention de Madrid que la propriété européenne soit soumise à ce régime, il est urgent de mettre ceux qui sont chargés de l'appliquer dans l'impossibilité de suivre leurs errements et de continuer à bafouer impunément l'administration française sous prétexte de Chra'a. Pour tous ces hommes de loi, le Chra'a est une arche sainte que seuls ils peuvent ouvrir et dont ils prétendent tirer tous les arguments qui leur conviennent, sans jamais avoir à en rendre compte. Le Chra'a ainsi compris peut-être sans doute d'un excellent rapport pour ceux qui s'en sont constitués les gardiens et les dispensateurs, mais dans ces conditions l'arche sainte devient une véritable boîte de Pandore qu'il est vraiment préférable de ne plus ouvrir.

*
* *

En résumé, si l'on veut éviter, que, dans le Gharb en particulier, où elle est relativement aisée, la colonisation devienne un prétexte à conflits irritants et coûteux, il est indispensable que le régime immobilier de cette région, soit le plus tôt possible nettement déterminé.

Il ne s'agit pas de créer une législation nouvelle, ni de modifier actuellement les termes de la Convention de Madrid, mais de donner à leur application une forme pratique et incapable de nuire. Sans créer dès maintenant des registres d'immatriculation, ce qui serait peut-être une mesure hâtive et dangereuse, il serait possible de créer des registres fonciers où tous les actes de mutation, soit par ventes, soit par héritages, seraient inscrits. Pour cela un qadi spécial et un certain nombre d'adoul déterminé devraient être chargés dans le Gharb de tous les actes immobiliers : ce qadi et ces adoul seraient choisis de préférence dans le Gharb et y habiteraient. Il y

a parmi les lettrés du Gharb des tolba et même des foqaha aussi capables que les qadis et que les 'adoul des villes de rédiger des actes, et leur expérience locale leur permettrait en outre de n'engager leur responsabilité qu'en toute connaissance de cause. Les actes seraient inscrits sur des registres et classés par tribus, fractions, sous-fractions et douars ; outre les signatures des 'adoul et la légalisation du qadi, chaque acte devait être visé par l'autorité du Protectorat, administrant la région. Les titres remis aux intéressés seraient des copies certifiées des actes inscrits sur les registres. Si une sorte de recensement général immobilier du Gharb pouvait être entrepris, les actes ayant servi, après enquête, à établir les propriétés recensées, partages d'héritages, actes d'achats, ou même moulkias, pourraient être inscrits sur ces mêmes registres ; les copies certifiées de ces actes serviraient à leur possesseur de titre de propriété. Il devrait être établi également, que tous les titres n'ayant pas été présentés au cours du recensement ne pourraient plus l'être dans la suite et n'auraient plus aucune valeur ; cela afin d'empêcher la production ultérieure de titres faux et antidatés. Une seule commission de recensement ne suffirait pas à un semblable travail ; plusieurs commissions composées chacune de deux 'adoul et d'un ou de plusieurs délégués français, devraient fonctionner simultanément dans les différentes fractions des deux tribus du Gharb, de façon à empêcher, dans la mesure du possible, sur le bruit répandu du fonctionnement de ces commissions, la confection d'actes faux destinés à leur être présentés.

En attendant on pourrait dès maintenant exiger l'inscription des actes d'achat sur des registres et imposer le visa de l'autorité française ; de plus on pourrait exiger également l'application de la loi musulmane, qui n'ad-

met que les transactions immobilières effectives, c'est-à-dire qui veut que le vendeur soit en possession matérielle de la chose vendue et que l'acheteur en prenne effectivement, matériellement et immédiatement possession en se substituant de fait au vendeur. On éviterait ainsi les ventes de papiers, qui souvent ne représentent rien, et l'on éviterait aussi la possibilité de plusieurs ventes pour la même terre. La prise de possession effective par l'acheteur devrait être constatée non seulement par deux 'adoul, mais par un agent français. Il arrive en effet, qu'afin de tourner la loi, des 'adoul intéressés et complaisants font un titre constatant une *hiaza*, prise de possession, qui souvent n'a jamais été effectuée, ni par le vendeur, ni par l'acheteur et que la terre ainsi vendue est encore entre les mains d'un tiers, qui n'est quelquefois pas lui-même le véritable propriétaire. Que l'on applique donc la loi conformément à l'article 11 de la Convention de Madrid, mais que l'on entoure les 'adoul et les qadis d'un contrôle suffisant et suffisamment documenté pour les obliger à l'appliquer honnêtement et que l'on ne permette pas, en dehors de l'autorité du Protectorat le fonctionnement de cette institution soit-disant judiciaire qui, sous prétexte qu'elle émane des principes religieux de l'Islam, prétend agir à sa guise et dissimule sous le prétexte d'un Chra'a supérieur et intangible des agissements qui, partout ailleurs qu'au Maroc, enverraient leurs auteurs aux travaux forcés.

*
* *

Outre les propriétés particulières, on trouve également dans le Gharb des biens du Makhzen et quelques biens habous. Les biens du Makhzen dont le nom exact est « biens du Bit el-Mal », parce qu'ils appartiennent en effet non pas au Makhzen, mais à la communauté mu-

sulmane, sont appelés le plus souvent biens du Sultan, quoique légalement le Sultan n'en ait la disposition que comme administrateur de la communauté et non comme propriétaire.

Ces biens peuvent se diviser en deux catégories :

1° Les 'adirs ou pâturages, dont les uns servent à l'élevage des bœufs et des vaches, les autres au pâturage des mules du Makhzen lorsque le Sultan est à Fès.

L'élevage du bétail dans les 'adirs ne répond en rien à ce que nous pouvons comprendre par ce mot, qui laisse supposer une véritable organisation, des bâtiments, des soins, tandis que dans les 'adirs du Makhzen, les animaux sont laissés en liberté jour et nuit, se nourrissent comme ils peuvent, en un mot vivent et se reproduisent comme des animaux sauvages. En principe le bétail des grands 'adirs du Makhzen doit servir à entretenir le palais du Sultan de beurre et de viande de boucherie ; on y prenait également autrefois les animaux qui servaient à faire le *khli*, خلع, sorte de confit, conservé dans des terrines et qui se mange habituellement en hiver avec des œufs ou du couscous. Depuis la mort de Moulay El-Hasan, c'est-à-dire depuis une vingtaine d'années, toute l'organisation des 'adirs n'existe plus ; non seulement le Palais n'en tire plus aucun profit, mais les administrateurs de ces pâturages se sont enrichis en vendant le bétail pour leur compte, quand ils n'ont pas vendu les pâturages eux-mêmes après se les être appropriés par des moulkias ou autrement. Le Sultan Moulay 'Abd El-Hafid lui-même a d'ailleurs également trafiqué des biens du Makhzen à son seul profit, soit en les louant soit en les vendant. On affirme même qu'il aurait vendu à des personnes d'une nationalité ce qu'il avait déjà loué à d'autres d'une nationalité différente, de sorte que des questions de pâturage en sont arrivées à devenir des incidents diplomatiques.

Comme administrateur des biens de la communauté musulmane, le Sultan a le droit strict de louer les biens du Makhzen; l'usage qu'il fait du produit des loyers est une question entre sa conscience et lui, car ces revenus devraient être employés pour des dépenses de l'État et non pas pour son usage personnel, mais de toutes façons le Sultan n'a pas le droit de vendre, c'est-à-dire d'aliéner irrévocablement les biens du Trésor Public, surtout s'il s'attribue à lui-même le produit de la vente; il est dans ce cas coupable au même chef que l'administrateur d'une Société financière qui vendrait pour son propre compte les immeubles de la Société qu'il est chargé d'administrer. Sans doute, comme chef d'État, le Sultan pourrait, en cas de besoin absolu, aliéner les biens de l'État, pour la défense du territoire, par exemple, mais il ne me semble pas que ce soit ce mobile qui ait fait agir Moulay 'Abd El-Hafid, lorsqu'il a aliéné les biens de la Communauté Musulmane.

Il y avait dans le Gharb trois grands 'adirs de bétail :

1° L'adir de Fouarat, à l'ouest de la plaine des Haraï-dyin, sur la rive droite de l'Oued M'da;

2° L'adir de Bghoura, entre le gué du Sebou, « Mechra' Bel-Qciri », et la maison de Dja (Djilali) Er-Riyahi, construite sur les derniers contreforts Sud du massif des Biban;

3° L'adir de Mechra' el-Hadar, gué de l'Oued Dradar: cet adir s'étend sur les bords de la Mardjat ez-Zerga entre l'embouchure de l'Oued Dradar qui se verse dans la Zerga et 'Aïn Tiçouat.

Ces trois 'adirs étaient administrés par les Oulad Ed-Daouïa, Oumana de l'Achour pour le Gharb; nous parlerons plus loin de cette famille. L'adir de Mechra' el-Hadar était particulièrement administré par un des employés des Oulad Ed-Daouïa, Si Mohammed ben 'Ali Bel-Hadjdjam

Ed-Dellahi El-Qoreïz, surnommé Bou Garn. Ce personnage, qui a fait une assez belle fortune avec le bétail du Makhzen, est aujourd'hui gouverneur des Sofyan et continue dans l'administration de sa tribu et particulièrement dans l'application du *Tertib*, les errements qu'il pratiquait dans l'administration de l'adir de Mechra' el-Hadar.

Les 'adirs des mules du Sultan étaient au nombre de deux :

1° L'adir de Bghoura dont nous venons de parler ;

2° L'adir de Qoreïz, près de Lalla Mimouna Taguenaout.

En dehors de ces 'adirs le Makhzen est propriétaire d'un grand nombre de terres provenant de confiscations faites à différentes époques.

Les principales sont celle de Djorf el-Ahmar à l'est du Gharb, non loin de la tribu des Maçmouda et de l'Oued M'da; celles des Oulad 'Aïsa des Biban, de l'Oued el-Malah, près de l'Oued M'da entre le marché de l'Arba'a de Sidi 'Aïsa ben El-Hasan et la maison des Oulad Ed-Daouïa, l'azib de Skina à l'est de Sidi Bou Hachem aux Biban, des Selhama entre Redat et Ouergha, de Taourilt entre Ouergha et Sebou, à Bou Djemana, près de Hadjar el-Ouaqaf d'El-Qaïceria, rive gauche d'Ouargha près des Çoubaihyin et environ sept ou huit mille hectares de terres disséminées dans les tribus. La liste exacte de toutes les terres du Makhzen, se trouve d'ailleurs dans le registre des biens du Bitel-Mal, qui doit être entre les mains du ministre de l'Intérieur, c'est-à-dire du grand-vizir, à moins que ce registre n'ait disparu comme tant d'autres pour dissimuler toutes les dilapidations commises.

Beaucoup de terres du Makhzen ont en effet disparu : elles ont été les unes aliénées par ceux qui étaient chargés de les administrer, les autres confondues par ceux qui les occupaient avec leurs propriétés privées. Il ne serait

pas aisé sans doute de les récupérer toutes, mais il serait possible cependant de reconstituer dans le Gharb au Makhzen un patrimoine d'une certaine importance.

D'autre part il ne faut pas oublier que les biens appartenant au Makhzen et qu'il a le plus souvent acquis par des confiscations, sont occupés soit par des métayers cultivant pour le compte du Makhzen, soit par des locataires qui payent une redevance minime et que par conséquent, terres du Makhzen ne signifie pas terres abandonnées et vides dont on aurait la libre disposition sans causer de préjudice à personne.

LES HABOUS

Il y a peu de biens habous dans les tribus du Gharb.

D'une part il semble bien que les Arabes soient moins religieux que les Djebala¹ et qu'ils aient fait moins de dons de terres à leurs marabouts, d'autre part, cet état de choses peut être causé par les mesures prises depuis des siècles par les Sultans pour réduire l'importance des habous, dont les revenus constituaient aux tribus une sorte de trésor de guerre qui leur permettait de résister au Makhzen. Aujourd'hui encore, dans les tribus montagnardes qui échappent à l'administration makhzénienne les habous de certaines mosquées et de certains marabouts sont très riches ; ils sont administrés avec soin et leurs revenus sont utilisés au cas échéant à acheter des armes et des munitions aux membres de la tribu trop pauvres pour faire cette dépense. Il est très probable qu'au commencement du dixième siècle, c'est-à-dire à l'époque où les disciples de Djazouli se répandaient dans les tribus, pour y prêcher les doctrines du cheikh, fonder des Zaouïas et exciter les fidèles à la guerre sainte contre les Portugais, il a dû dans le Gharb, comme partout ailleurs, se faire un grand nombre de constitutions de habous ? La dynastie saadienne, élevée au trône par les cheikhs des Zaouïas, chercha bientôt à les détruire, comprenant qu'elles étaient un danger pour l'autorité souveraine du pays. En

1. Cf. *Quelques tribus de montagnes de la région du Habl* (Arch. Mar., t. XVII).

958 (1551) le Sultan saadien Abou 'Abdallah Mohammed Ech-Cheikh El-Mahdi, ordonna la destruction des Zaouïas et l'arrestation de tout individu prétendant au rôle de chaikh.

Lors de l'inquisition contre les Zaouïas du Maghrib par le Sultan El-Mahdi, on vint dire à Sidi El-Hasan ben 'Aïsa El-Miçbahi : « Ne crains-tu rien de la part du Sultan ? — Je ne crains que Dieu, répondit-il »; etc... ¹

Cette sorte de persécution s'étendit jusque dans le Gharb et d'après la *Daouhat An-Nachir* d'Ibn Askar, la Zaouïa du chaikh El-Hasan ben 'Aïsa se trouvait là où se trouve aujourd'hui son tombeau et celui de son fils, Sidi 'Aïsa ben El-Hasan, réunis sous la même qoubba à Da'da'a près du Souq el-Arba'a de Sidi Aïsa, le marché le plus important du Gharb; il ne reste plus rien de la Zaouïa autour de laquelle se trouvaient certainement des biens habous. Ce qui est arrivé pour la Zaouïat el-Miçbahiya des Sidi El-Hasan a dû se produire pour beaucoup d'autres et leurs biens habous ont disparu, tandis que la qoubba du chaikh subsistait seule entourée à peine d'un horm de quelques mètres.

Les seuls habous que l'on retrouve encore sont ceux près de Sidi 'Amar El-Hadi, au nord-est du Gharb, la tribu des Maçmouda; ils sont administrés par des descendants du cheikh, dont l'origine elle-même est inconnue; ceux de Lalla Mimouna Taguenaut au Souq el-Djouma'a : la dechra de Lalla Mimouna est encore considérée tout entière comme une Zaouïa. Ces habous se composent de quelques terres et d'un jardin d'orangers; ils sont administrés par le moqaddem 'Abdallah El-Haïtot, qui est protégé français depuis de longues années et qui

1. *Daouhat An-Nachir*, trad. GRAULLE. *Arch. Mar.*, t. XIX, pp. 149-150.

prétend appartenir à la famille de Lalla Mimouna. Autrefois l'achour de tout le bourg de Lalla Mimouna était abandonné par le Sultan pour l'entretien du tombeau et de la mosquée de la Sainte. Il y a également un petit habous attaché au tombeau de Sidi Qasem Moula Harrouch, où se tient le Souq el-Khemis du même nom. Ces habous sont administrés par des individus qui se prétendent les descendants de Sidi Qasem, quoique d'après l'auteur du *Nachr el-Mathani* il ne se soit pas marié et n'ait pas laissé d'enfants. Sidi Bou Hachem, aux Biban, possédait également un petit habous, et l'île de Basabis dans la Mardja de Ras ed-Daoura, où est enterré Sidi Mohammed ben Mançour, est habous tout entière; il s'y trouve des jardins qui sont administrés par les descendants du marabout. Enfin sont également considérés comme habous les territoires, occupés le long de la mer, près de Ras ed-Daoura et de la Mardjat ez-Zerga, par les Ma'achat, les Bahara et les Oulad El-Miçbah. Ces combattants de guerre sainte, venus du Haouz et du pays de Tamesna au dixième siècle de l'hégire, se sont établis le long de la mer, où se trouvent encore leurs descendants, pour empêcher les chrétiens de débarquer.

Il serait impossible de savoir si les terres où ils ont été établis à cette époque, ont été constituées pour eux en habous, par le Sultan ou par les habitants du pays, qui étaient des Sofyan.

Les Mghaïten, fraction des Sofyan, prétendent que les terres occupées aujourd'hui par les Oulad El-Miçbah autour du tombeau de Moulay Bou Selham, le long du chenal qui fait communiquer la Zerga à la mer, ont été constituées autrefois par leurs ancêtres en habous en faveur des Oulad El-Miçbah moudjahids, mais que ces Oulad El-Miçbah ne sont pas les propriétaires de ces terres et ne peuvent pas les vendre; les Mghaïten les ayant constituées en habous ne peuvent d'ailleurs les vendre davantage;

ces terres seraient donc inaliénables et ne pourraient être utilisées par des tiers qu'au moyen d'échanges.

Les biens habous du Gharb ne sont pas administrés par des nadirs officiels. Les habous de chaque marabout ont leur nadir particulier ; ils n'ont donc pas de registres et n'ont d'autre sauvegarde que le respect des habitants pour le marabout auquel ils appartiennent et plus encore le désir que chacun aurait de toucher sa part s'ils venaient à être vendus.