

## 2. - STATUT FONCIER

### DU SYSTÈME TUNISIEN DE L'IMMATRICULATION

#### FONCIÈRE (1)

##### CHAPITRE II

#### LA PROCEDURE D'IMMATRICULATION ET LE TITRE FONCIER

L'immatriculation foncière, telle qu'elle est organisée en Tunisie, manifeste son utilité sur les trois plans juridique, social, économique :

**Juridique** : elle permet de déterminer, pour les mettre à l'abri de la spoliation, les véritables propriétaires; de préciser l'objet, la nature et la quotité de leurs droits; d'entourer l'exercice de ces droits de toutes les garanties désirables de sécurité. Protection du sujet de droit : but de justice.

**Social** : elle met fin aux contestations stériles, souvent transmises de génération à génération; elle contribue ainsi à établir la concorde dans la famille et la cité; sur cette base, elle favorise les partages, l'attachement du paysan à sa terre, l'effort vers le mieux-être, l'épanouissement de l'individu dans le sentiment de sa dignité et du respect des droits d'autrui. Protection du citoyen et du groupe : progrès matériel et moral.

**Economique** : elle contribue à hâter l'essor de l'agriculture et du commerce, en conférant une base solide aux transactions et au crédit, en permettant de la sorte une organisation rationnelle de la production et en facilitant l'élaboration et l'exécution des plans d'ensemble. Protection de l'intérêt général — la question est toujours urgente : volonté de célérité.

Ces effets multiples ne peuvent être atteints que si la procédure d'immatriculation et le titre foncier sont à la fois précis, simples, clairs, efficaces, alors surtout que ce système, s'adresse à une population en majorité paysanne, souvent fruste, en tous cas peu apte à se guider dans le labyrinthe des procédures complexes et des constructions juridiques d'une architecture savante. Le législateur n'en a pas jugé autrement, et le Tribunal Mixte, conscient de sa mission très particulière, n'a pas perdu de vue la nécessité de se montrer réaliste sans cesser d'être juste, en mettant au point ses méthodes d'introduction et en édifiant sa jurisprudence.

#### I. — QUI PEUT DEMANDER L'IMMATRICULATION ?

Peuvent seuls requérir l'immatriculation :

- le propriétaire et le ou les copropriétaires,
- le débi-enzéliste et le co-débi-enzéliste,
- les détenteurs de certains droits réels immobiliers : usufruit, usage et habitation, emphytéose, superficie, anticrèse, hypothèque, rente d'enzel,
- l'Administration des Habous au nom des fondations publiques ou privées, également le dévolutaire et le mokaddem au nom des fondations privées,

---

(1) cf. Bulletin Economique N° 25 (Février 1949).

— le bénéficiaire d'une servitude foncière, s'il a le consentement de qui détient le fonds servant en vertu d'un des droits ci-dessus.

Ni le bénéficiaire d'une promesse de vente, ni le preneur du bail à complant (*mogharsi*) ne sont habiles à requérir l'immatriculation, leur accession à la propriété étant soumise à une condition suspensive. Ils peuvent seulement intervenir dans l'instance, pour demander la prénotation des actes établissant leur droit.

Il faut noter, par contre, qu'en vertu d'un décret du 16 Mars 1892 sur les ventes judiciaires, l'immatriculation peut être requise avant l'adjudication par le créancier poursuivant, par un co-litigant, par le tuteur ou le subrogé-tuteur avec l'autorisation du conseil de famille, faute de quoi le Tribunal peut surseoir à la vente jusqu'à l'immatriculation. En vertu du même décret, l'adjudicataire peut subordonner l'exécution des charges de la vente à l'immatriculation si après avoir consigné le prix et payé les frais de poursuites dans la quinzaine de l'adjudication, il dépose la Réquisition dans la quinzaine suivante.

## II. — COMMENT REQUERIR L'IMMATRICULATION ?

La demande en réquisition d'immatriculation est introduite par le dépôt d'une déclaration rédigée en français et en arabe, dont la traduction est certifiée conforme par un des interprètes traducteurs assermentés auprès du Tribunal Mixte.

Reçue jadis par le Conservateur de la Propriété Foncière, elle est remise aujourd'hui directement au Greffier en Chef du Tribunal à Tunis, ou facultativement au Greffier du siège auxiliaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble.

La Réquisition doit contenir l'état civil du requérant, suivi d'une élection de domicile; l'indication du droit en vertu duquel il demande l'immatriculation; la description de l'immeuble : nom, situation, contenance, limites actuelles, nature, valeur vénale et valeur locative; le détail des droits réels immobiliers qui le grèvent, avec désignation des ayants-droit. Elle précise s'il existe ou non une constitution habous affectant le caractère de l'immeuble.

A la Réquisition doivent être joints les titres de propriété et toutes les pièces justificatives utiles, assortis, s'il y a lieu, de leur traduction authentique, qui n'est valable pour les pièces en langue arabe que si elle est effectuée ou visée par un Interprète assermenté du Tribunal Mixte. En fait, il est fréquent que, par suite d'omission ou d'empêchements divers, une partie de ces titres et pièces ne soient déposés qu'en cours d'instance, auquel cas le Tribunal en admet presque toujours la production, si même elle n'a pas été provoquée par le Juge-Rapporteur.

## III. — LA PUBLICITE ET LE BORNAGE

Dans les dix jours qui suivent son dépôt, la Réquisition est publiée au Journal Officiel Tunisien, éditions française et arabe. Des extraits en sont adressés. L'un au Juge de Paix qui l'affiche dans son prétoire, un autre au Caïd qui le fait publier dans les marchés de la circonscription. La pratique démontre que la portée effective de cette publicité est, en fait, des plus

restreinte; la rumeur publique, les opérations de bornage, les transports ordonnés par le Tribunal, sont de ce point de vue beaucoup plus efficaces.

Dans un délai de 45 jours à partir de l'insertion à l'Officiel, le Chef du Service Topographique délègue un topographe assermenté pour procéder au *bornage provisoire*. Le moment venu, il porte à la connaissance du public, vingt jours à l'avance, la date à laquelle est fixé ce bornage.

Le topographe se transporte sur les lieux et borne les limites de l'immeuble sur les indications du requérant ou de son représentant, en présence du Cheikh du territoire. Il borne aussi, ou tout au moins relève, les limites des revendications portant sur la consistance matérielle, s'il en est formulé devant lui. Il établit un procès-verbal rigoureusement précis de ses opérations indiquant les noms des personnes qui y assistaient et mentionnant toutes les oppositions portées à sa connaissance. Il dresse en outre, suivant les cas, soit un plan régulier, soit un croquis visuel du bornage.

La clôture du bornage est à son tour publiée au Journal Officiel. Cette nouvelle publicité fait courir le délai d'opposition.

#### IV. — COMMENT ET QUAND FORMER OPPOSITION ?

Peut former opposition quiconque se juge lésé par la reconnaissance éventuelle des droits auxquels paraît prétendre le requérant, d'après les données de la Réquisition et du bornage provisoire. La loi n'a pas prévu de sanction contre les oppositions qu'inspire une intention purement dilatoire ou vexatoire : sans doute serait-il équitable et conforme à l'intérêt général que le Tribunal Mixte eût le pouvoir de les punir d'une forte amende, — étant d'ailleurs assez instruit des réalités paysannes pour que la bonne foi n'ait rien à redouter de cette menace.

Pour être recevable, l'opposition doit être formulée après la publication à l'Officiel de la réquisition et avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la publication de l'avis de clôture de bornage. Comme il est fréquent que le bornage provisoire soit effectué longtemps après le dépôt de la Réquisition, les opposants disposent en fait, le plus souvent, d'un délai plus que suffisant pour se faire connaître. Nombreux pourtant sont ceux qui se révèlent hors délais, lors d'un transport ordonné par le Tribunal ou même après ce transport. Ils sont déçus et forclos; en pratique, soucieux d'abord d'être juste, le Tribunal se réserve d'examiner ces revendications, dans la mesure où les éléments qu'elles lui apportent peuvent l'éclairer sur le bien-fondé des prétentions du requérant.

Les oppositions sont reçues lors du bornage par le topographe, après le bornage par le Juge de Paix et le Caïd, avant comme après par le Greffier en Chef du Tribunal Mixte. Elles ne sont assujetties à aucune forme déterminée; elles peuvent être formulées par simple lettre missive, ou verbalement devant une des autorités qualifiées pour les recevoir, qui en dressent alors procès-verbal.

#### V. — L'INSTRUCTION EN CABINET

Dès que les pièces de la publicité et du bornage ont été versées au dossier de la Réquisition, celui-ci est remis à un Juge-Rapporteur. Le rôle de ce dernier est double : instruire les oppositions qui ont été formulées, mais

aussi rechercher si l'immatriculation telle qu'elle est requise n'est pas susceptible de léser les droits d'incapables, femmes, enfants mineurs, Fondations habous, ou de personnes non présentes en Tunisie.

On retrouve ici la caractéristique la plus originale du Tribunal Mixte, qui se voit confier non seulement le contentieux, mais aussi l'administration de l'immatriculation, « jugeant » ainsi toutes les réquisitions, alors même qu'elles n'ont pas suscité d'opposition. Il doit rendre la justice : serait-il assuré d'y parvenir s'il n'était pas en mesure de sauvegarder les intérêts de ceux-là même que leur âge, leur condition familiale ou sociale, rendent inaptes à assurer personnellement la défense de leurs droits ?

A cette mission très générale du Juge-Rapporteur répondent les pouvoirs d'investigation les plus étendus. Il procède discrétionnairement aux vérifications et enquêtes nécessaires, prend l'initiative de demander aux parties toutes explications et justifications complémentaires, analyse à fond et rapproche les pièces produites, consulte les dossiers des Réquisitions connexes et voisines, convoque les intéressés en son cabinet, cherche parfois des renseignements auprès de telle ou telle Administration. Lorsque l'affaire lui paraît en état ou qu'il lui semble impossible d'obtenir de plus amples éclaircissements sans se rendre sur l'immeuble même, il renvoie l'affaire à l'audience.

Si les éléments d'appréciation contenus dans le dossier sont assez complets et cohérents pour permettre au Tribunal de passer à l'immatriculation, celle-ci est ordonnée immédiatement. Dans ce cas, la procédure n'aura duré que quelques mois. Il en est ainsi souvent, non toujours, lorsque n'a été formulée aucune revendication.

Mais très fréquemment, et surtout pour les propriétés rurales de quelque importance, le Juge Rapporteur n'a pu réunir tous les éléments propres à combler les lacunes, à effacer les doutes ou à expliquer les contradictions. Le Tribunal ordonne alors un transport sur les lieux, aux frais avancés du requérant ou de tel opposant, suivant les cas.

## VI. — L'INSTRUCTION SUR LES LIEUX

Il est d'usage de dire que le Magistrat enquêteur « sert d'yeux et d'oreilles au Tribunal ». Le Tribunal Mixte tient d'une longue expérience qu'il ne peut lui suffire dans tous les cas, pour accomplir sa tâche, d'analyser des pièces et de lire des conclusions. Il veut voir l'immeuble qui fait l'objet des contestations, et l'ayant comme eux sous les yeux, entendre ceux qui prétendent avoir des droits sur cet immeuble.

Car sa procédure est, avant tout, vivante. Ses Magistrats, quand ils instruisent une affaire, ne cheminent pas dans les ombres d'un dossier froid. Ils se battent avec une réalité à la fois humaine et terrienne, avec les exigences du champ, du pâturage et de la forêt, avec la tenace passion du fellah pour la terre nourricière, avec des convictions mystiques, des ruses persévérantes, de secrètes vindictes et de longues amours. Dans les titres confus et vénérables, jusque dans leurs tromperies et leurs maladresses, ils entendent les accents d'un espoir, d'une souffrance, d'une tendresse.

Ils les entendent surtout lorsque, en tenue de brousse, ils se transportent sur les lieux mêmes des litiges, pour un jour, plusieurs jours, ou plusieurs semaines, assistés d'un Interprète et souvent d'un topographe, en

présence de tous les intéressés et du Cheikh du territoire. C'en est fini alors des atermolements, des disputes stériles, des habiletés subtiles ou candides. Le Juge est là, conseiller et protecteur autant que justicier, qui veut la vérité et qui l'aura. Les prétentions se confrontent, s'affrontent, qui ne peuvent plus différer leurs arguments, ni leurs aveux. Les adversaires peuvent un moment se heurter en affirmations contradictoires : de leurs contradictions mêmes jaillit la vérité. Les témoins peuvent réciter une leçon naïvement apprise : le sol, lui, par son relief, ses accidents, sa nature, par tous ses témoignages de vivification ancienne ou récente, le sol ne ment pas. D'heure en heure, il n'est plus d'esquive possible, ni pour le regard, ni pour la pensée; les vieilles réalités se font jour, la ruse cède, la passion s'apaise, le droit s'ordonne. Et voici une terre qui souffrait de contestations séculaires, désormais promise à la sécurité juridique, et s'il plait au ciel de l'arroser, à la prospérité.

L'enquête sur les lieux est vraiment, dans toutes les affaires tant soit peu obscures, et elles sont la majorité, le cœur et l'instrument capital de la procédure. D'autant plus que le Juge-Enquêteur cumule en fait les attributions d'un juge d'instruction, et dans une certaine mesure d'un expert agricole, hydraulicien, forestier, — souvent même, et surtout pour la détermination des droits héréditaires — d'un notaire musulman.

Après avoir examiné la propriété, appliqué les limites des titres arabes, établi les généalogies, enquêté sur la possession, suscité toutes les déclarations propres à éclairer le Tribunal, le Juge dresse du tout un Procès-Verbal, qu'à son retour il dépose au Greffe avec le croquis d'enquête établi, soit par le Topographe, soit par lui-même.

## VII. — LA DECISION DEFINITIVE

Complété et éclairé par le Procès-Verbal de transport, le dossier retourne à l'audience. Une rectification de bornage ou une publicité complémentaire peut être jugée nécessaire; s'il ne s'agit que de rectifier le bornage, le contentieux est tranché immédiatement et définitivement.

Le jugement définitif n'est qu'assez rarement une décision de rejet. Le Tribunal Mixte, créé pour réaliser une œuvre positive, s'efforce toujours de parvenir à une immatriculation au moins partielle, dût-il pousser à l'extrême l'instruction de l'affaire et réduire dans une large mesure l'objet des prétentions du requérant. Il a d'ailleurs la faculté, depuis quelques années, d'immatriculer tout ou partie de l'immeuble au profit des opposants, si ces derniers l'on demandé par voie reconventionnelle, et s'ils ont fourni la preuve de leurs droits. De la sorte, le Tribunal Mixte recueille pleinement le fruit de son travail, et les justiciables se voient épargner les peines et les frais de nouvelles instances.

Par sa décision définitive, qui rétroagit au jour du dépôt de la Réquisition, le Tribunal Mixte fixe irrévocablement la consistance matérielle de l'immeuble, en ordonnant s'il y a lieu l'exclusion des parcelles revendiquées, mais dont la propriété ne saurait être attribuée au requérant en vertu de ses titres et de sa possession. Il définit de même la situation juridique exacte, en précisant l'identité de tous les copropriétaires, même non dénoncés par le requérant, et la quotité de leurs parts indivises. S'il s'agit d'une propriété *habous*, la Fondation, personne morale, est seule déclarée propriétaire, les droits des dévolutaires éventuels étant purement personnels.

Le Tribunal ordonne enfin l'inscription des charges et des droits réels antérieurs au dépôt, dont le requérant et l'instruction ont révélé l'existence, et qui donne lieu à la constitution de parcelles spéciales s'ils ne grèvent qu'une partie de l'immeuble.

Mieux encore : en vertu d'un décret de 1899, le Tribunal Mixte se substitue au Conservateur pour ordonner, s'il y a lieu, l'inscription des actes postérieurs au dépôt de la Réquisition qui peuvent avoir été dénoncés en cours d'instance; toutes garanties de sécurité sont ainsi accordées aux mutations et au crédit, pendant la période qui s'écoule entre le dépôt de la Réquisition et le jugement définitif.

## VIII. — LE TITRE FONCIER

Le Tribunal Mixte ordonne l'immatriculation. C'est le Conservateur de la Propriété Foncière qui « immatricule » et qui établit le titre foncier sur la base du jugement définitif.

Ce dernier contient tous les éléments nécessaires à la rédaction du titre : consistance matérielle de l'immeuble avec référence au plan rigoureusement fidèle établi par le Service Topographique, nom et état-civil du ou des copropriétaires, modalités diverses des droits de propriété, charges et droits réels à inscrire, et, d'une manière générale, toutes les indications qui concourent à définir d'une façon complète et non équivoque le statut juridique de l'immeuble.

Le Conservateur délivre une copie du titre sur papier libre. Elle reproduit exactement les feuillets du registre relatifs à l'immeuble. Elle doit être présentée pour l'inscription de toutes les modifications, mutations et démembrements que subit la propriété, et des charges qui viennent la grever, — à moins que les frais ou stipulations à inscrire « ne supposent pas le consentement des porteurs de la copie ». Ainsi la copie ne reflète pas nécessairement la situation actuelle de l'immeuble. Pour protéger les tiers contre les dangers qui en résultent, la loi leur réserve le droit de demander à la Conservation un certificat de conformité.

Il n'est plus délivré aujourd'hui qu'une copie, propriété commune de tous les indivisaires. Cette copie permet aux propriétaires d'établir leurs droits à tout instant et aux tiers de prêter en toute sécurité. Elle apporte dans les affaires immobilières une économie de temps et d'argent, et une clarté remarquable. De tels avantages n'ont pas été sans contribuer à populariser l'immatriculation.

Si la propriété vient à être morcelée par suite de partage, de vente partielle ou de lotissement, chaque lot est borné par le Service Topographique et sa création donne lieu à l'établissement d'un titre et d'un plan distincts. Il n'est toutefois pas nécessaire d'établir un nouveau titre pour la partie de l'immeuble qui reste entre les mains du vendeur; de même, l'un des copartageants peut conserver l'ancien titre. Les inscriptions relatives aux charges grevant la parcelle distraite en un nouveau titre sont reportées sur ce dernier.

Ce serait déborder le cadre de cette étude, que de décrire en détail les règles qui régissent les Livres Fonciers Tunisiens, formés de l'ensemble des titres de propriété. Il suffira de rappeler les trois principes essentiels qui les régissent :

1° *Publicité* : nulle mutation, qu'elle soit par décès ou entre vifs, nulle constitution de droit réel, n'est opposable aux tiers si elle n'est inscrite sur le titre foncier. Echappent seules à cette règle les servitudes naturelles et légales, les privilèges de frais de Justice et du Trésor.

D'autre part, les renseignements contenus dans les Livres Fonciers sont mis à la disposition de tous, sinon comme dans certains pays par la communication des registres eux-mêmes, du moins par la délivrance de *certificats* énonçant les précisions demandées.

2° *Force probante* : elle est telle que les tiers de bonne foi ne peuvent jamais être évincés par suite du vice occulte du titre de leur auteur. Elle n'est toutefois pas absolue. En effet, la Loi Foncière tunisienne ne va pas jusqu'à attribuer à l'inscription des actes en effet translatif. Sur ce point important, elle a renoncé à suivre le législateur australien, comme aussi le système allemand, pour se rapprocher de la tradition française. Conformément au principe de l'article 1138 du Code Civil, l'effet translatif résulte en Tunisie de la convention elle-même. L'inscription n'est ainsi qu'une formalité instituée dans l'intérêt des tiers et sans influence sur les rapports des parties.

On a objecté que le droit réel, droit absolu et exclusif, devrait logiquement s'imposer à tous au même moment. Cette objection a-t-elle une portée pratique ? Ce qui importe d'abord est que les tiers soient protégés : ils le sont par la publicité des inscriptions.

3° *Légalité* : obéissant à l'autorité de la chose jugée, le Conservateur est tenu d'établir le titre foncier sans s'écarter des prescriptions du jugement définitif rendu par le Tribunal Mixte. Par contre, il est seul Juge de la validité des actes dont lui est demandée l'inscription, quant au fond et quant à la forme. La Loi Foncière lui fait une obligation de vérifier, par un contrôle préalable, si la Réquisition est conforme à la loi et justifiée par les pièces produites.

La Conservation n'a jamais failli à cette tâche. Elle l'accomplit avec un scrupule tel qu'il lui arrive de s'attirer les critiques des agriculteurs, qui sont amis de la simplicité, des hommes d'affaires, qui le sont de la célérité. Dans un pays où le sens pratique l'emporte sur le goût de la logique pure et où les exigences du développement économique paraissent se mal concilier avec les réglementations complexes, la question reste pen-  
dante de savoir s'il ne conviendrait pas d'assouplir des méthodes qui veillent de si près à la sauvegarde des droits légitimes qu'elles risquent parfois d'en paralyser l'exercice.

\* \* \*

L'immatriculation tunisienne est une œuvre juridique, complexe, scrupuleuse, respectueuse des principes encore que réaliste, infiniment nuancée dans ses applications; par là même et tout autant, une œuvre économique et sociale, constructive et novatrice. Elle n'en a pas moins suscité des critiques : les uns ont redouté sa hardiesse, d'autres ont contesté son efficacité. Dans un troisième chapitre, l'on évoquera ces objections et l'on s'efforcera d'y répondre, en leur opposant les arguments fournis par la raison, par les réalités tangibles, mais surtout par les résultats acquis.

CHRISTIAN BIROT.

*Juge-Rapporteur au Tribunal Mixte.*