Décentralisation de l'Administration Foncière [1]

Au lendemain de la libération, le Gouvernement de la Régence s'est vu dans la nécessité, non seulement de revigorer une économie gravement affaiblie par la guerre, mais encore de chercher à amplifier, dans le meilleur délai, la production pour assurer la subsistance d'une population s'accroissant de soixante-dix mille âmes par an.

A cet effet, il a voulu :

remédier à l'équipement des exploitations rurales sises dans les zones fertiles, par la création des coopératives de motoculture;

fertiliser les terres marécageuses et favoriser l'essor de l'arboriculture, en entreprenant sur une plus grande échelle des travaux d'aménagement d'eau et en rassemblant les bénéficiaires de ces mesures dans les groupements d'intérêt hydraulique,

et faciliter, enfin, la constitution de la propriété privée dans les terres mortes et collectives en incitant, par le jeu d'une politique de lotissements et de crédits, l'ancienne population nomade à défricher le sol et à le cultiver.

Mais l'extension de ces missions commandait au préalable l'assainissement d'une propriété foncière. Sans doute cet assainissement avait-il déjà été amorcé avec succès par le Tribunal Mixte Immobilier de Tunisie, en exécution de la loi foncière du 1er juillet 1885, mais, essentiellement facultatif, le régime institué par cette loi pour assurer la publicité des droits réels et la sécurité des transactions ne s'appliquait qu'aux fonds ayant fait l'objet d'une réquisition d'immatriculation.

Fallait-il nécessairement rendre ce régime obligatoire pour accroître son champ d'application plus rapidement ?

Le Gouvernement a préféré sagement s'en remettre à la vertu intrinsèque du système et à sa grande capacité de rayonnement pour hâter sa diffusion.

En accroissant progressivement depuis la libération les effectifs du Tribunal Mixte Immobilier, le Gouvernement a permis à cette juridiction, non seulement de régler ses dossiers avec une célérité sans cesse accrue, mais surtout de vulgariser chaque jour davantage le régime de l'immatriculation dans la Régence. Il est rare que le passage d'un magistrat du Tribunal Mixte sur les lieux d'une enquête ne soit pas immédiatement suivi par le dépôt de nouvelles réquisitions, émanant de fellahs ayant assisté aux opérations à un titre quelconque. Par ailleurs, la sûreté et la rapidité des déci-

---

(1) Allocution prononcée à l'audience solennelle du Tribunal Mixte Immobilier de Tunisie, tenue au siège de Sfax le 22 octobre 1951.

sions de cette juridiction la font désormais choisir comme l'arbitre de prédilection de tous les litiges fonciers qui, depuis de nombreuses générations, séparaient les familles.

Le Tribunal Mixte est donc devenu plus qu'un dispensateur de titres de propriété : ses réalisations sont un facteur de paix sociale.

La seule entrave qui subsiste encore au dépôt des réquisitions réside dans la contribution aux frais de l'immatriculation, imposée au requérant. Ce frein, d'ailleurs, se libère dès que l'exonération vient à être ordonnée; ainsi, s'explique en partie le magnifique succès des opérations cadastrales, entreprises ces dernières années dans le Contrôle Civil de Souk-el-Arba et dans la basse vallée de la Medjerdah; dans les derniers secteurs, le pourcentage des fellahs qui ont requis l'immatriculation s'est élevé à 100 pour 100. On ne pouvait souhaiter meilleur témoignage de l'accession de la population musulmane à l'œuvre de l'immatriculation en Tunisie.

Ce succès a incité le Gouvernement à envisager d'étendre prochainement, par un décret qui est en préparation, le cadastre à d'importants territoires de la Régence où des parcellaires ont déjà été exécutés à l'occasion de travaux d'aménagement d'eau pour le compte de groupements d'intérêt hydraulique.

Du reste, les fellahs tunisiens manifestent un tel engouement pour le cadastre qu'une extension partielle ne leur suffit plus; ils ne cessent, en effet, de réclamer dans les pétitions qu'ils adressent de toutes parts au Tribunal Mixte, l'extension bienfaisante du cadastre à toute la Régence, et il y a tout lieu de croire que cet engouement ne fera que s'accroître quand seront effectivement connues les dispositions du récent décret du 30 août 1951 qui institue le Livre possessoire à l'intention des parcelles cadastrées. Désormais, grâce à ce texte, le jeu de la prescription sera favorisé et, avant l'heure, le possesseur pourra même obtenir les facilités de crédit, indispensables à l'équipement de son exploitation.

L'œuvre de l'immatriculation est donc une réussite complète.

Quelques chiffres permettront de se convaincre de cette réalité.

Avant la guerre, le Tribunal Mixte tenait treize audiences par mois pour vider le contentieux des réquisitions déposées et ses décisions définitives permettaient dans les meilleures années l'établissement de trois cents titres de propriété.

Aujourd'hui, vingt-huit audiences par mois suffisent à peine au Tribunal Mixte pour dégager son rôle, et si la Conservation Foncière avait pu être dotée d'effectifs suffisants, elle serait à même de dresser deux mille deux cents titres par an; elle arrive néanmoins à en établir mille huit cents avec des effectifs restés ceux de 1939.

Il apparaît ainsi que la tâche qui incombe au Conservateur de la Propriété Foncière est aujourd'hui écrasante. La question qui se pose vient naturellement à l'esprit. Pour quelles raisons n'y a-t-il en Tunisie qu'une seule Conservation Foncière, alors qu'au Maroc qui n'a été soumis au régime de l'immatriculation que depuis 1913, il en existe sept ? Il est donc temps que la région de Sfax, dont l'essor économique est considérable, possède au sein de son administration, une Conservation Foncière. L'éloquence des chiffres que je viens de rappeler fait ressortir la volonté avec laquelle le Gouvernement entend régler dans les meilleurs délais, l'assainissement du régime foncier. L'effort doit être poursuivi dans tous les domaines. La décentralisation de la gestion des titres fonciers est aujourd'hui indispensable. Elle aura pour résultat non seulement d'alléger la tâche du Conservateur de Tunis, mais aussi de faciliter l'inscription des mutations immobilières, si nombreuses dans cette région.

C'est pour en arriver à cette conclusion et la porter à la connaissance de ceux qui suivent avec intérêt les manifestations de notre vie judiciaire, que nous avons cru opportun de donner, à l'audience qui marque la reprise de nos travaux à Sfax, un éclat particulier.

La décentralisation dont je souhaite ardemment la naissance dans l'administration foncière et dont notre Tribunal a donné l'exemple par la création de ses sièges auxiliaires, est dans la nature même de notre juridiction. Les problèmes que nous avons à résoudre sont moins des différends à régler qu'une assise solide à donner à la future orientation économique du pays. Il faut nous dégager des controverses stériles et surtout des déductions abstraites de nos codes pour nous rapprocher sans cesse des populations perdues au fond des terres. Nous pourrons ainsi mieux surprendre le secret de leur existence, mieux les connaître et leur donner, dans la quiétude et la prospérité, toute la joie de vivre.

Henri SCHEMBRI
Président du Tribunal Mixte
Immobilier de Tunisie