

DU CADASTRE ET DE L'IMMATRICULATION FONCIERE

En 1927, au cours de l'expérience commencée à Tébourba en 1924, M. le Président du Tribunal Mixte Rectenwald définissait ainsi le Cadastre.

« Le Cadastre est l'opération qui consiste à déterminer la propriété. Cette détermination doit être physique et juridique.

« **PHYSIQUE** : Elle doit résulter de la reconnaissance des limites de l'immeuble, de sa contenance, voire de sa description, et de son rattachement exact à un plan d'ensemble ; c'est là l'objet des opérations qui constituent la partie d'art.

« L'abornement matérialise l'immeuble sur le terrain, un plan fidèle, précis et descriptif, le matérialise sur le papier.

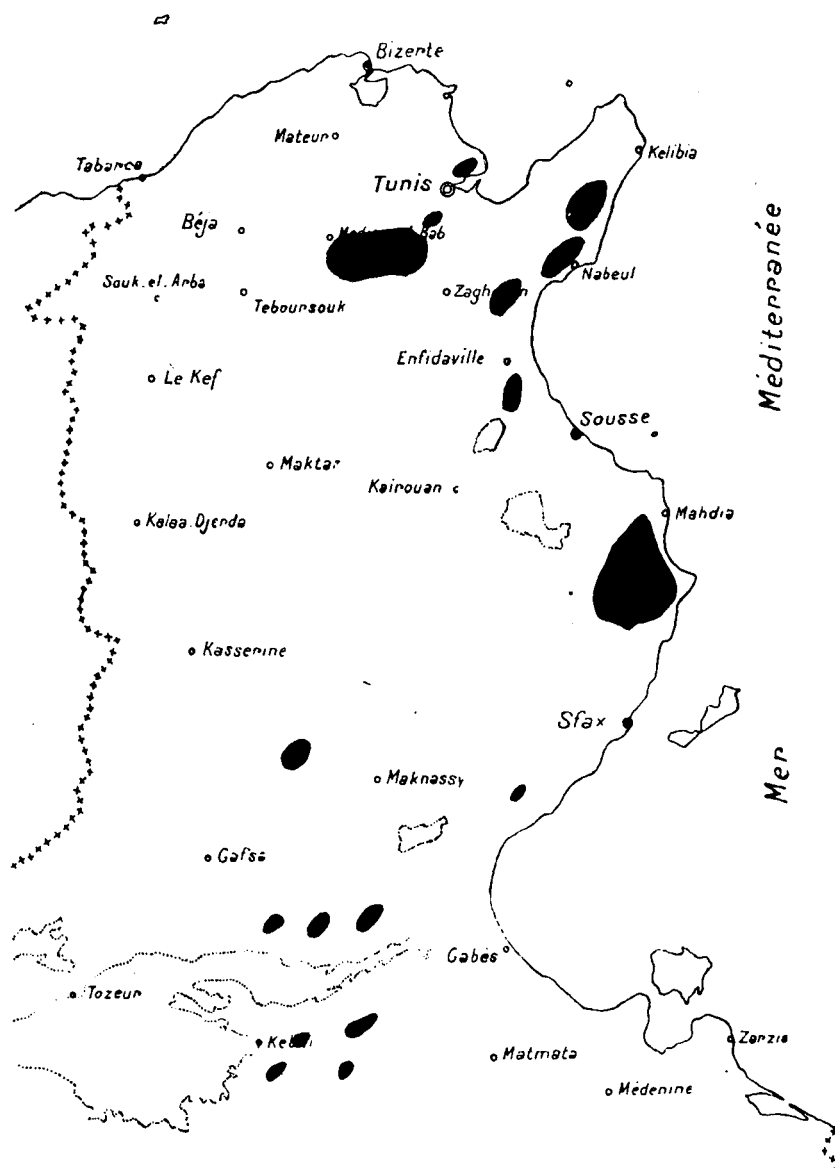
« **JURIDIQUE** : Elle doit faire connaître les droits qui existent sur l'immeuble, c'est-à-dire les droits de propriété et ses démembrements ainsi que les charges qui le grèvent. »

Alors qu'en France le Cadastre n'avait, à l'origine, qu'un caractère purement fiscal et administratif, en Tunisie cette législation nouvelle, tout en donnant ces mêmes possibilités pour l'avenir, tendait à concilier, l'apurement foncier dans le cadre de la Loi Foncière de 1885 et l'établissement d'un plan d'ensemble réalisant ainsi le double but fixé au Cadastre Français par Napoléon 1^{er} lorsqu'il disait dans un de ses discours : « Un bon Cadastre parcellaire sera le complément de mon Code. Il faut que les plans soient assez exacts et assez développés pour servir à fixer les limites des propriétés et empêcher les procès. »

Dans les notes qui vont suivre nous nous cantonnerons dans la partie technique, mission du Service Topographique, et essayerons de dégager l'incidence de l'extension du Cadastre sur le développement de l'Immatriculation Foncière et les possibilités de réalisation du Service Topographique.

A titre documentaire il nous paraît intéressant de signaler que l'établissement d'un Cadastre Foncier généralisé ne sera pas une innovation dans le Royaume.

Les patientes recherches et les savants travaux de M. Davin, ancien Chef du Service Topographique et de M. Saumagne, ancien Inspecteur Général des Services Administratifs au Secrétariat Général



■ : Vestiges de Cadastration Romaine
reconnue en Tunisie

du Gouvernement Tunisien, ont permis de reconstituer un ensemble de zones où des vestiges de Cadastration Romaine sont encore visibles. La carte ci-jointe, due à l'obligeance de M. Saumagne, donne une idée de leur importance.

Le Premier essai du Cadastre a été tenté dans la région de Tébourba sur une étendue assez limitée. Le décret du 25 mars 1924 ordonnant ce Cadastre a permis le recensement de 1.672 parcelles totalisant 11.400 hectares. A la clôture des opérations les 1.242 réquisitions d'immatriculation déposées couvraient 7.000 hectares. Depuis de nouvelles réquisitions ont été et sont régulièrement déposées concernant les parcelles cadastrées. A la date du 1^{er} juillet 1953, le nombre de ces réquisitions supplémentaires s'élevait à 313 couvrant 3.617 hectares. Il résulte que la surface dont l'immatriculation a été demandée atteint presque le 100% de la surface cadastrée. Un recensement général doit d'ailleurs intervenir, cette zone étant comprise dans le Cadastre de la « Vallée de la Basse Medjerdah » ordonné par Décret du 6 juillet 1950.

La deuxième expérience a porté sur tout le territoire du Caïdat de Medjez-el-Bab (Décret du 18 juin 1930) les opérations ont duré d'avril 1930 à avril 1936.

5.370 parcelles ont été bornées et levées, 80.000 hectares de plan ont été faits. A la clôture des opérations 313 réquisitions d'immatriculation portant sur 40.000 hectares avaient été transmises au Tribunal Mixte ; comme pour la région de Tébourba de nouvelles réquisitions sont déposées concernant les parcelles cadastrées. A la date du 1^{er} juillet 1953, leur nombre était de 121 réquisitions pour une surface totale de 19.600 hectares. Les réquisitions d'immatriculation soumises au Tribunal Mixte représentent donc 75% de la surface du Caïdat.

Les opérations terminées dans le Caïdat de Medjez-el-Bab, un décret du 10 août 1936 a étendu le Cadastre au Caïdat de Zaghouan. 469 parcelles d'une superficie totale de 36.000 hectares dont 4.662 hectares de réquisitions transmises au Tribunal Mixte étaient bornées lorsque les opérations ont été suspendues en 1939 ; elles n'ont pas été reprises.

D'autres zones d'extension avaient été prévues :

Décret du 24 mai 1941 : Caïdat de Sbeitla, Zone I.

Décret du 4 juin 1941 : Caïdat des Zlass.

Décret du 6 août 1941 : Caïdat de Sbeitla, Zone II et III.

Aucune suite n'a pu être donnée jusqu'ici à ces opérations.

Malgré les résultats encourageants à Tébourba, Medjez-el-Bab et Zaghouan, ces Cadastres étaient imparfaits ; la sanction indispensable du Tribunal Mixte n'intervenait qu'après dépôt des Réquisitions

d'immatriculation instruites dans les mêmes conditions que les réquisitions particulières. Le seul avantage offert aux propriétaires consistait en une légère réduction sur la contribution aux frais de l'immatriculation imposée aux requérants.

En outre, aucune mesure conservatoire n'était prévue et le recensement administratif risquait de ne plus représenter l'assiette de la propriété au bout d'un laps de temps très court.

Il était indispensable d'adopter une nouvelle formule.

Le Décret du 10 juillet 1947 complété par ceux du 25 novembre 1948 et 28 avril 1949 étendant le Cadastre aux Caïdats de Souk-el-Arba et Souk-el-Khemis a résolu la question.

M. Bardin, contrôleur civil de Souk-el-Arba, dans un article très documenté publié dans un numéro du présent *Bulletin* (1) expose la genèse des opérations ; nous y renvoyons le lecteur nous réservant seulement d'en citer cette courte phrase qui est tout un programme.

« ...En résumé l'immatriculation simplifiée, rapide, gratuite, est mise à la portée de tous. »

Dans le Caïdat de Souk-el-Arba où les opérations se poursuivent, le succès a été complet : 2.359 réquisitions jugées, apurement foncier sur 1.837 parcelles totalisant 23.000 hectares.

Dans la Basse Medjerdah où le Cadastre a été ordonné par Décret du 6 juillet 1950, même résultat. Dans la zone I, 588 réquisitions déposées, 1.415 parcelles bornées totalisant 8.300 hectares. Dans la zone II en cours, même cadence.

Il nous apparaît utile d'informer le lecteur du déroulement normal des opérations topographiques concernant une immatriculation isolée:

1° *Bornage*.

2° *Levé* comportant des rattachements aux canevas d'ensemble.

3° *Calculs et Report*.

4° *Envoi au Tribunal Mixte* des croquis ou plans.

(Si des oppositions se produisent, deux transports sont généralement nécessaires : l'un pour le bornage, l'autre pour le levé).

5° *Enquête éventuelle* sur les lieux par un magistrat du Tribunal Mixte assisté d'un ingénieur du Service Topographique.

6° *Bornage complémentaire* ordonné par le Tribunal Mixte. (Dans les deux cas 5° et 6° ci-dessus deux transports nouveaux sont indispensables).

7° *Après jugement*, envoi des plans définitifs au Conservateur de la Propriété Foncière.

(1) « Bulletin Economique et Social de la Tunisie », mars 1949 (n° 26), p. 21.

Chaque réquisition d'immatriculation risque de comporter 2 ou 4 transports. Les tirages (calque, zinc) sont établis pour chaque affaire. Les techniciens du Service Topographique sont dispersés au gré des demandes.

M. E. Buthaud, juge au Tribunal Mixte, Délégué du Président du Tribunal Mixte à la Commission Cadastrale chargé des opérations dans le Cheikhat de Souk es Sebt disait exactement (1) :

« L'immatriculation isolée nécessite un travail technique très important qui ne sert que pour elle. Par contre, des travaux d'ensemble (Cadastré) permettent une organisation rationnelle ; tous les travaux juridiques et topographiques portent sur une surface importante et surtout sont résolus en même temps. Il est certain que pour les promoteurs du Cadastre de Souk-el-Arba l'opération doit étendre les bienfaits de l'immatriculation ».

Il faut concevoir que la complexité et partant la durée des travaux topographiques ne correspond souvent pas à l'importance de la réquisition déposée. Le Service Topographique essaye de pallier ces inconvénients en groupant le plus possible les affaires. Le résultat n'est pas parfait, avantageant les uns, retardant les autres : le seul groupement idéal est le Cadastre d'un territoire.

D'autre part, il faut dire que le dépôt de demandes isolées, laissé à la seule initiative des ayants-droit et qui conditionne l'activité d'un Service Public, ne permet aucun programme rationnel de réalisation. Il y a 25 ans le Service Topographique terminait toutes les affaires dans des délais très courts. Il attendait avec anxiété le dépôt des réquisitions à la Conservation Foncière craignant — ce qui était prévu dans ses règlements — le chômage qui aurait conduit à un licenciement du personnel. Le succès, dans tous les milieux de l'Immatriculation Foncière, a amené un afflux de réquisitions tel que le Service Topographique n'est plus en mesure de les traiter à une cadence normale. L'écart entre le nombre de plans remis et de bornages à entreprendre s'accroît chaque année ; il n'y a plus de commune mesure entre la demande, acceptée sans restriction et les possibilités d'exécution par le Service Topographique. Les retards s'accumulent et portent, actuellement sur plusieurs années.

Dans sa remarquable étude « Du système tunisien de l'immatriculation foncière » (2), M. Christian Birot, juge-rapporteur au Tribunal Mixte constatait déjà en 1949 :

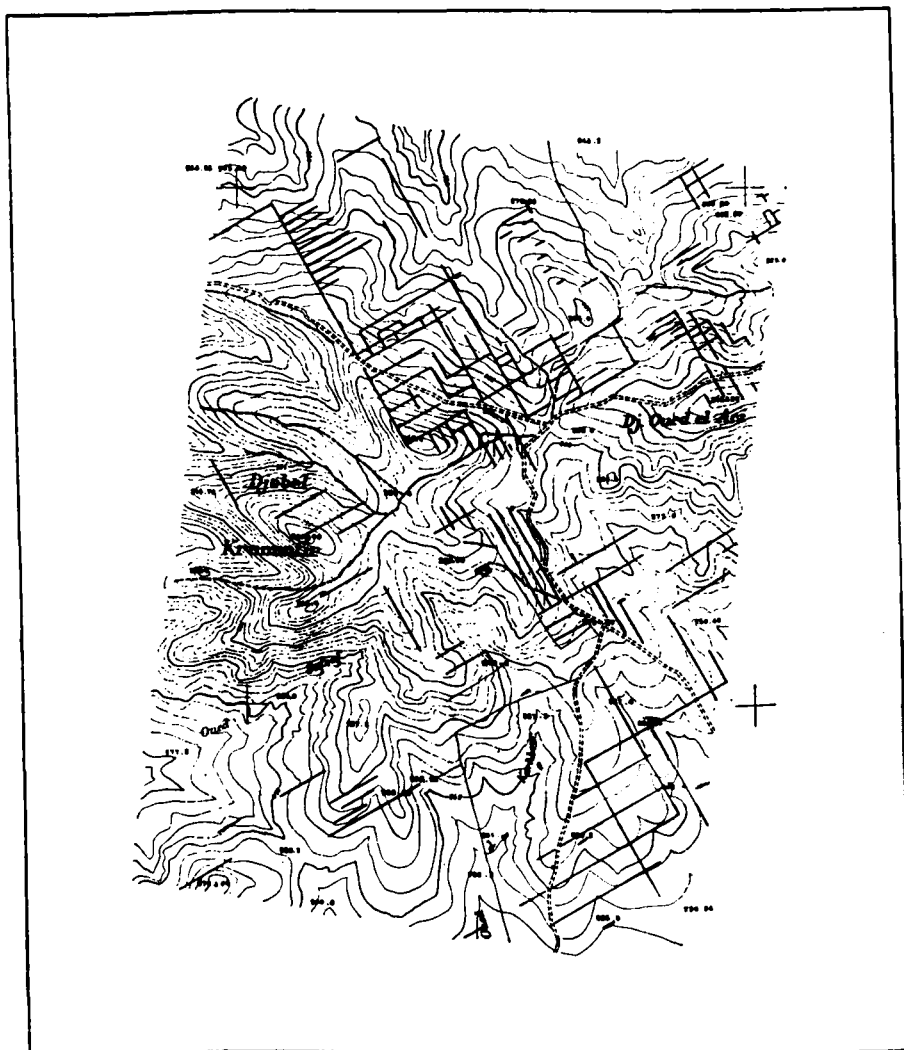
« ...C'est dans cet esprit qu'a déjà été signalée au cours des développements précédents l'insuffisance numérique du Service Topo-

(1) De l'utilisation des documents cadastraux en Tunisie pour l'étude du Paysage rural. « I.B.L.A. », n° 50, 2^e trimestre 1950.

(2) « Bulletin Economique et Social de la Tunisie », janvier (n° 25), avril (n° 27), août (n° 31), septembre (n° 32), novembre (n° 34) et décembre 1949 (n° 35).

Région du Dj Krammfir (Cadastre romain)

Restitution Photogrammétrique



Échelle des cartes 1:50000

Musée National de la Tunisie - Oudna
Photos N° 266, 267, 268

« graphique, collaborateur immédiat et indispensable du Tribunal Mixte.

« L'accroissement des effectifs du Service Topographique permet-
 « trait également de multiplier les cadastres qui, sous la conduite des
 « magistrats du Tribunal Mixte constituent le moyen le plus efficace
 « et le plus rapide de propager l'Immatriculation et ses bienfaits. Il
 « serait des plus regrettable que la déficience d'un organisme qui a
 « jusqu'à présent brillamment contribué au succès de l'Immatricu-
 « lation — déficience d'ordre purement quantitatif et indépendante du
 « bon vouloir de ses agents — vienne à compromettre le développe-
 « ment d'une œuvre. »

L'accroissement des effectifs préconisé est en cours de réalisation ; un statut nouveau, une loi des Cadres nouvelle ont donné au Service Topographique des moyens indispensables. Mais cette mesure ne résoud cependant pas le problème. Il n'est pas concevable d'augmenter toujours les effectifs, la limite des possibilités semble atteinte. Seul un aménagement nouveau de l'Immatriculation Foncière permettra de résorber les retards et d'assurer une exécution normale des demandes.

Le Cadastre semble répondre à ces besoins. Au point de vue topographique nous pouvons considérer qu'il n'y aura plus à revenir dans une région cadastrée sauf pour des lotissements ultérieurs. Le Service Topographique serait partisan d'une extension du Cadastre dans chacun de ses neuf cercles territoriaux ; la Commission Cadastre opérerait comme à Souk-el-Arba. Des brigades topographiques exécuteraient simultanément les plans des parcelles bornées par la Commission. Les réquisitions déjà déposées seraient traitées à l'occasion de ces Cadastres, faisant bénéficier les propriétaires des avantages attachés à cette procédure.

De la sorte, un plan général pourrait être établi comportant un programme dont la réalisation serait fonction des décisions gouvernementales et des possibilités budgétaires. Ce programme imposé permettrait au Service Topographique un rendement régulier, accru, sans qu'il soit écartelé entre des exigences opposées : réquisitions particulières, réquisitions du Domaine de l'Etat (Forêts ou Domaines) Cadastres partiels, etc... qui ne peuvent toutes être satisfaites. Cet état de fait mécontente les requérants — Etat et particuliers — freine l'action du Tribunal Mixte et laisse supposer une déficience du Service Topographique, alors qu'il multiplie ses efforts.

L'extension du Cadastre permettra au Service Topographique de remonter la pente dangereuse où il est engagé depuis une dizaine d'années environ et par la coordination des programmes de ne plus être le trainard, dans la collaboration indispensable Tribunal Mixte — Service Topographique.

Partant d'une base différente, strictement technique, nous rejoignons ainsi les vues de Monsieur le Président du Tribunal Mixte

Schembri, exprimées dans l'allocution qu'il a prononcée à l'audience solennelle du Tribunal Mixte tenue au siège de Sfax, le 22 octobre 1951 (1).

« Au 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 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 institua le Livre possessoire à l'intention des parcelles cadastrées.

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

Raoul DEMOSLYS,

*Ingénieur Principal Adjoint
au Service Topographique.*

(1) « Bulletin Economique et Social de la Tunisie », *Décentralisation de l'Administration Foncière*, Décembre 1951 (n° 59).