

LES GRAND HABOUS DE ZAOUIAS

On a souvent tendance à classer les habous en deux catégories : les habous publics qui sont des donations aumonières effectuées au profit d'œuvres pieuses (lieux saints de l'Islam, mosquées...) et les habous privés constitués au profit de personnes déterminées (descendants du constituant par exemple). Mais on ignore une troisième catégorie les habous de zaouias. Ce sont des donations de fonds immobiliers faites au profit de marabout ou de mausolées (zaouias). Le constituant stipule que les revenus en provenant devraient être dépensés pour les besoins de ce mausolée (restauration, achat de nattes, hébergement de visiteurs, etc...) et le reliquat s'il en reste reviendrait aux descendants du marabout : « Les Ahfeds ».

Cette dernière catégorie relativement importante, pose des problèmes fonciers pour la plupart assez délicats mais point insolubles. Nous nous efforcerons d'étudier certains de ces problèmes ardues non sans indiquer la solution à y apporter.

On ne possède pas la superficie exacte que couvrent les habous de zaouias en Tunisie; mais si l'on jette un coup d'œil sur une carte foncière de la Régence on constate que ces fonds sont dispersés un peu partout et qu'ils accusent une certaine importance dans les régions du Centre et du Sud. On peut citer dans le Cap-Bon : Henchir Sidi M'Hamed Djedidi (30.000 ha. environ), Henchir Sidi Daoud (400 ha. environ). Dans la région de Béja l'henchir Sidi Mahmoud accuse 750 ha. Aux alentours de Medjez-el-Bab les domaines de Sidi Médiane et Sidi Abdennour couvrent une superficie de 7.000 hectares. C'est pourtant dans la région de Kairouan que se concentrent les plus importants habous de zaouias : (Henchir Sidi Amor Bou Hadjela 100.000 hectares - Henchir Sisseb, fondation de la zaouia Sahabia, 40.000 ha - Henchir Sidi Khalif, 30.000 ha - Henchir Bayouth fondation habous de la zaouia - Sidi Negaz 10.000 ha - Henchir Sfaïa et Houfia fondation de la zaouia - Sidi Abib El Ghariani 13.000 hectares). Au-dessous du parallèle de Sfax s'étend le grand domaine du habous de la zaouia de Sidi M'heddeb qui accuse une superficie approximative de 300.000 hectares. Il est impossible d'énumérer tous les grands habous de zaouias, la liste étant trop longue et peut-être incomplète.

I. — ORIGINE DES HABOUS DE ZAOUIAS ET LEUR MODE DE CONSTITUTION

La plupart de ces fonds ne possèdent pas de titre de propriété définissant les limites avec précision. Ainsi n'a-t-on jamais pu re-

trouver le titre du habous de Sidi Amor Bou Hadjla. Quant à la fondation Sidi M'heddeb elle ne possède que des copies de titre, dont la validité a toujours été contestée.

Pour connaître les raisons de cette situation confuse on doit remonter à l'origine même du habous, c'est-à-dire à sa constitution. Cette « naissance » du habous de Zaouia peut être très différente selon les cas.

Ainsi le rapport de la Commission de délimitation des terres du contrôle civil de Kairouan, en 1902, précise le processus de constitution de certains grands habous de zaouias pour la région des Zlass.

« Au XVIème et XVIIème siècle deux marabouts peut-être algériens, Sidi Khelif et Sidi Amor bou Hadjela s'installèrent au Sud de Kairouan. Les gens des environs pourvurent à leurs besoins puis à ceux de la zaouia qu'ils avaient fondée. Dans la région de Sidi Amor les dons volontaires du début se transformèrent petit à petit en une rente foncière très faible. L'offrande gracieuse devenue petit à petit une sorte d'obligation se consolide sur la base d'une *guelba* par pièce de terre labourée. Entre temps les descendants du Saint sentirent le besoin de donner à ces contributions coutumières une base territoriale et en 1798 ils obtinrent de la piété des voisins, une *outhika* qui affirma l'existence d'un habous au profit de la Zaouia. Puis le versement en nature se transforma en un versement en argent ».

Autour de Sidi Khelif on constate un processus analogue.

Ces habous n'étaient pas une chose stable et immuable dans leurs limites et leurs droits à partir de leur création, c'est ainsi que Sidi Amor bou Hadjela avait atteint à la fin du XVIIIème siècle un grand développement, mais cet henchir ne comprenait pas encore les 10.000 ha. de la zone sud (Douibet et Aouaïed). C'est en poursuivant ses conquêtes morales au XIXème siècle que la Zaouia a pu englober les 2 cantons sud. Le habous a donc atteint ses limites définitives du consentement de toute la population qui vivait là sous le nom générique des Oulad Idir. Cette propagation s'est heurtée à d'autres volontés : à l'ouest les O. Khelifa ont préféré dépendre du pouvoir plus lointains du beylick, ainsi a été conservé au domaine les 60.000 ha. de l'Henchir Cherahil au Sud-Ouest, au habous Sidi Khelif au Sud, aux Hamamas à l'Est, elle tendait même d'absorber tout ce que les occupants pouvaient conquérir à main armée sur les Souassi.

M. Monchicourt a analysé ce processus et l'estime typique : parti d'un petit noyau les grands habous de la steppe ont été sans cesse s'enflant, englobant les territoires où ne vivent que des nomades sans titre bien définis. Ce mouvement ne s'arrête qu'à la rencontre d'autres habous ou d'autres propriétés qui se sont accrues de cette façon.

Cependant, si la remarque de M. Monchicourt est vraie pour une grande partie de la steppe kairouanaise elle ne semble pas absolument exacte pour tous les habous de zaouia.

En ce qui concerne l'Henchir Sidi Mehedeb, par exemple, on prétend qu'en l'an 986 de l'hégire - 1658) un prince hafside, le Sultan Abou Zakaria aurait fait donation aumônrière à la tribu marabou-tique des Oulad Mehedba d'un vaste territoire situé au Sud-Ouest de Sfax et limité « par le Djebel Artsouma au Nord, l'Oued Akarit au Sud, le Djebel Bou Hedma à l'Ouest et la mer à l'Est ». Le chef des Mehedba serait Sidi Mehdeeb b. Belgacem dit Abou Allam, chérif.

Selon une version légèrement différente ce serait un des originaires de la Tribu des Methelith (Sfax) qui auraient fait donation de ce territoire au cheikh de la zaouia; le Sultan Abou Zakaria se serait emparé de ces terres puis les aurait restituées au dit Marabout, lequel se serait empressé de les constituer habous en faveur de ses descendants.

C'est donc, dans cette zone immense (plus de 300.000 ha.) que se sont installés les Mehedba. Leur importance à l'origine devait être assez modeste (3.000 âmes en 1881). Le titre original du habous est introuvable mais il en existe plusieurs copies anciennes qui diffèrent assez sensiblement l'une de l'autre quant aux limites. La constitution habous est de notoriété publique et la Zaouia du fondateur existe dans le Sud-Est du habous.

Cet immense territoire, n'a pas manqué, évidemment, d'être envahi par les tribus voisines à une époque plus ou moins ancienne mais probablement postérieurement à la constitution habous. Il a dû être marqué par un mouvement de flux et de reflux car de nos jours nous avons pu constater encore des infiltrations de tribus voisines.

Les Mehedba ne paraissent pas avoir réagi, outre mesure contre l'envahissement de leur territoire : celui-ci était assez vaste pour que ces tribus s'y meuvent sans se gêner. Même des amputations successives eurent lieu sans que les Mehedba protestent. Ainsi lorsque la commission de délimitation des terres collectives classa dans le collectif presque toute la zone occupée par les Hamama depuis le Khechem Artsouma les Mehedba ne protestèrent même pas. Les membres de la Zaouia étaient trop occupés à lutter contre leurs adversaires occupants et dans une certaine mesure, satisfaits d'avoir vu leur titre reconnu par l'administration au cours de l'arrangement du 25 juillet 1900 moyennant la cession aux domaines de 10.000 ha. La reconnaissance effective des limites de l'henchir habous n'a jamais été achevée, mais les droits de la Zaouia sont en principe reconnus sur 300.000 ha.

L'Henchir Sisseb, propriété de la zaouia Ghariani aurait été acheté jadis au prix d'une ouïba de Mahboub (écus d'or) par un pèlerin tripolitain venu du Djebel Ghariane qui l'aurait constitué habous au profit de la zaouia Sidi-Abib El Ghariani, marabout, dé-cédé à Kairouan au début du XVème siècle.

Une étude plus détaillée nous permettrait de reconstituer le mode de constitution de chacun des grands habous, mais dans chaque cas nous retrouverions à peu près l'un ou l'autre des processus que l'on vient d'indiquer.

II. — GESTION DES GRANDS HABOUS

La gestion de ces fonds ruraux habous est confiée à des administrateurs dits cheikhs de zaouia, ou à la Djemaïa des habous, ou même à une commission de gestion.

Le cheikh de la zaouia est la plupart du temps choisi parmi les principaux descendants du marabout, et est nommé par décret beylical. Pour sa désignation l'accord des dévolutaires est exigé.

Dans le cas où les descendants sont en désaccord, ou qu'il ne se trouve pas parmi eux des gens capables d'administrer avec profit le fonds, la gestion est confiée à la Djemaïa des habous.

Si les dévolutaires sont trop nombreux et que leur accord ne peut être obtenu, on a recours à une commission de gestion qui se compose des autorités locales et des représentants des dévolutaires. C'est le cas de l'Henchir Sidi M'heddeb.

Tous ces administrateurs doivent se conformer au texte du habous, c'est-à-dire à la volonté du constituant. Ils doivent se conformer en outre aux divers règlements régissant les biens habous d'une façon générale.

C'est ainsi que conformément au décret beylical du 11 janvier 1898, la location des habous doit être faite par voie d'une adjudication publique qui a lieu chaque année à époque fixe.

Leurs comptes doivent être tenus à jour et sont soumis chaque année au contrôle des Services du Ministère des institutions musulmanes et approuvés par le Premier Ministre.

III. — LES ANCIENS OCCUPANTS DES GRANDS HABOUS

La plupart de ces grands habous sont exploités par des tribus entières qui y sont fixées depuis une époque immémoriale à titre de jeddaristes.

Qu'est-ce que la jeddaria qui se rencontre dans la région de Kasserine et qui atteint la plénitude de son développement dans le territoire de Kairouan.

C'est droit de l'occupant de rester à demeure sur son terrain et de transmettre ce droit à sa descendance à condition de verser à la zaouia une certaine redevance revisable toutes les quatre années.

Ce droit a toujours été respecté et a même fait l'objet d'une réglementation spéciale qui lui a donné le nom de droit d'occupation. « Le décret du 17 juillet 1926 s'est proposé de faire entrer dans le cadre de la loi positive une pratique coutumière ». (De Montety - code du droit d'occupation).

L'art. premier du texte susvisé stipule que le bénéfice du droit d'occupation revient à tout sujet musulman qui installé personnellement sur un fond rural habous, détient et cultive une parcelle dépendant de ce fonds, d'une manière directe et continue, soit par lui-même, soit par ses ancêtres, depuis la trente troisième année au

moins qui précède celle du décret du 17 juillet 1926. Il ajoute que ces droits ne sont transmissibles qu'aux descendants mâles de l'occupant décédé.

Mais la situation économique de 1935 amena les zaouias à protester contre l'application de ces mesures qui paraissaient contraires aux règlements en vigueur. La plupart des dévolutaires habitant les villes et n'exerçant pas l'agriculture préfèrent louer à des prix excessifs leurs usufruits plutôt que de percevoir une faible redevance. C'est pourquoi ils ont demandé la mise aux enchères de location de leurs biens habous et ont fini par obtenir du gouvernement la suppression du décret de 1926, et par voie de conséquence, la suppression de la Jeddaria (Décret Beylical du 2 juillet 1935). Après cette date aucune nouvelle requête en occupation ne pouvait être introduite.

Cependant cette situation n'a pas manqué de soulever les protestations énergiques des occupants qui sont fixés sur ces habous de père en fils depuis de très longues années et qui n'ont pas pu bénéficier de la législation de 1926. Ils se sont toujours plaints de cet état de choses et ont fini par se joindre aux nombreux occupants qui revendiquent la propriété des habous sur lesquels ils sont installés tels que : Les Dhoubet de l'Henchir Sidi Khalif, les Djehinet de l'Henchir Sidi Amor Bou Hadjela, et les Neffat de l'Henchir Sidi M'heddeb.

Dans un rapport sur l'Henchir Sidi M'heddeb. M. De Montety écrit : « Un conflit pétilaire aurait éclaté en 1887, entre les Mehadba et la tribu des Neffat. Une instance fut engagée devant l'Ouzara, et à cette occasion les Neffat se prétendirent propriétaires du Domaine de Sidi M'heddeb. Cette fois, le titre habous des Mehaddeba prévalut. Le jugement déboute les Neffat de leur revendication pétilaire, mais les autorise à demeurer en possession de la terre litigieuse ».

La situation foncière des fonds habous devint alors critique. L'on se trouve devant une propriété habous sans titre légal, exploitée par des fellahs autochtones qui ne reconnaissent pas la fondation et qui se prétendent sans preuve légale, les seuls propriétaires des terres qu'ils occupent.

Cette situation confuse n'a pas manqué d'attirer l'attention de l'administration qui tout en sauvegardant les intérêts de la fondation songea à donner à l'occupation de ces fellahs une base juridique certaine et définitive.

* * *

IV. — L'ENZEL DE GRÉ A GRÉ

Devant ce problème ardu, le gouvernement a décidé l'application du décret du 12 avril 1913, relatif à la cession à enzel de gré à gré des fonds ruraux habous au profit des occupants. D'après cette législation les fellahs justifiant d'une occupation ancienne et ininterrompue peuvent être fixés sur les parcelles qu'ils exploitent à titre d'enzel de gré à gré.

Qu'est-ce que l'enzel ?

L'art. 83 de la loi foncière de juillet 1885, définit l'enzel comme étant une propriété foncière grevée d'une rente perpétuelle.

L'art. 954 du Code des Obligations et contrats définit plus explicitement cette notion : « l'enzel dit-il est un contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou l'administrateur d'une fondation habous cède à titre perpétuel mais sous la réserve de la faculté de rachat établie par le décret du 22 janvier 1905, la possession et jouissance d'un héritage, contre une redevance déterminée et invariable, payable par année ou par mois que l'autre partie s'engage à lui verser.

L'enzel de gré à gré est une forme spéciale de la théorie générale des enzels, où la rente est fixée par des techniciens.

Une commission nommée par décision souveraine est chargée de désigner les attributaires éventuels bénéficiaires de ce droit.

La situation des occupants reconnus débi-enzélistes s'est alors assainie. Ils sont devenus propriétaires des terres qu'ils exploitent moyennant le paiement d'une rente fixe.

Cependant les occupants des henchirs Sidi M'heddeb, et Sidi Amor Bou Hadjela n'ont pas voulu accepter cette solution. Se prétendant les seuls propriétaires des terres sur lesquelles ils sont installés depuis de très longues années, ils refusent de verser la rente d'enzel à la fondation.

Le problème serait resté entier sans l'initiative prise par la commission d'enzel qui a trouvé un compromis qui défend les intérêts de la fondation et qui donne satisfaction aux occupants : Elle a proposé d'attribuer à ces derniers les terres qu'ils exploitent moyennant une redevance symbolique et minime. La rente d'enzel a été fixée à 3 francs l'hectare pour les deux grands habous précités. La zaouia ne disposant pas de titre de propriété et n'ayant jamais touché de loyer a vu ses droits reconnus par les occupants. En outre une fois devenue propriétaire du fonds habous, elle a le droit de poursuivre les occupants pour défaut de paiement de la rente d'enzel ou pour violation des clauses de mise en valeur. Cette notion de mise en valeur est une mesure administrative qui oblige l'occupant à travailler lui-même son lot. La zaouia peut alors obtenir leur déchéance et leur terre fera retour à la zaouia libre de toute charge pour être gérée selon le droit commun.

Les occupants ont un intérêt certain à accepter cette solution. Leur situation est régularisée moyennant le paiement d'une rente minime. Ils peuvent avoir des titres individuels d'enzel. D'ailleurs pour leur faciliter l'acquisition de ces documents, l'administration a limité les frais que nécessite cette opération. Un décret du 26 novembre 1953 a exonéré des droits de timbre et d'enregistrement les contrats d'enzel établis conformément à la législation de 1913 et 1923.

En contre-partie, ils doivent remplir les conditions prévues par le décret du 5 septembre 1928 qui les obligent à l'exploitation directe de leur parcelle. Ce texte porte interdiction, pour une durée

de 15 ans à partir de la date d'établissement du contrat, d'aliéner à un titre quelconque, hypothéquer, grever d'un droit réel ou céder les divers droits ou obligations constatés par l'acte de cession.

Cette solution semble avoir mis fin à l'ancien litige séparant les occupants et les habous. On a vu des fondations qui demandaient d'elles-même la mise en enzel de gré à gré de leurs henchirs afin d'amener les occupants à les reconnaître. C'est le cas de la zaouia de Sidi Ghith qui a demandé la cession à enzel de henchir El Khaz-zazia. (10.000 hectares) situé dans la région de Kairouan.

Au cours des dix premières années qui ont suivi la création du Service Foncier chargé de l'application de cette législation, près de 700.000 hectares de terres de labours ont été soumises à l'enzel de gré à gré à la demande des fondations habous. Mais par suite de difficultés administratives (pénurie du personnel, manque de topographes) 100.000 hectares seulement ont pu être apurés.

V. — CONCLUSION

Cette œuvre de fixation au sol ne peut porter tous ses fruits que si elle est accompagnée d'une mise en valeur rationnelle et complète. La création de coopératives agricoles, répond à ce double but. Ces organismes doivent prendre en charge le débi-enzeliste et le guider jusqu'à la mise en valeur complète de sa propriété. Mais le nombre de coopératives créées jusqu'à ce jour est encore insuffisant. Ce qu'il faudrait c'est permettre à ces occupants de frapper directement à la porte du crédit et leur faciliter l'obtention des sommes nécessaires les aidant à vivifier leurs terres et leur permettant d'acquérir le matériel agricole moderne et d'employer les meilleures méthodes culturales.

Il est vrai que les débi-enzelistes intéressés ne peuvent contracter d'emprunts hypothécaires, car le décret du 5 septembre 1928, dans le but de les protéger contre les entreprises spéculatives, interdit toute possibilité d'affecter le lot cédé en enzel en gage d'une ouverture de crédit. Mais ces prescriptions ayant été prises à une période où l'usure sévissait dans le monde agricole tunisien, la création d'organismes officiels de crédit telles que caisse foncière, Sociétés Tunisiennes de Prévoyance, etc... ont changé totalement ces conditions.

Ne serait-il pas très utile de permettre l'hypothèque des fonds cédé en enzel, au profit des organismes officiels de crédit ?

Ainsi les débi-enzelistes seraient à l'abri des entreprises spéculatives des usurpateurs et pourront librement contracter des emprunts destinés à des améliorations foncières permanentes ou d'équipement. L'œuvre d'apurement foncier serait alors complétée par des mesures financières qui apporteraient du crédit là où il a toujours manqué.

MOHSEN CHEBIL

*Rédacteur au Service Foncier
Chef de la Section Habous*