

# ABOLITION DES HABOUS

Décret du 18 juillet 1957 ( 20 doul' hidja 1376 ) , portant abolition du régime des habous privés et mixtes ( modifié et complété par les lois n°s 57-53 du 2-11-1957 , 57-83 du 31-12-1957, 58-55 du 12.5.1958 , 60-25 du 30-11-1960 et n° 92-44 du 4-05-1992)

Nous , Mohamed Lamine Pacha Bey, Possesseur du Royaume de Tunisie ,

Vu le décret du 19 mars 1874 ( 30 moharem 1291), instituant la Djemaïa des habous, ensemble les textes subséquents qui l'ont modifié ou complété ;

Vu le décret du 22 juin 1888 ( 12 chaoual 1305 ), relatif à la constitution à enzel des immeubles habous, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété ;

Vu le décret du 31 janvier 1898 ( 8 ramadan 1315 ) , règlementant l'échange en nature ou en argent des bien habous, ensemble les textes qui l'ont modifié ou complété ;

Vu notre décret du 31 mai 1956 ( 20 chaoual 1375 ), portant prise en charge par l'Etat des dépenses à caractère religieux ou social de la Djemaïa des habous, transférant les biens habous publics au Domaines de l'Etat et prononçant la mise en liquidation de la Djemaïa des habous ;

Vu l'avis du Conseil des Ministres ;

Sur la proposition de Notre Premier Ministre, Président du Conseil ,

Avons pris le décret suivant :

## CHAPITRE I

### Dispositions générales

**ARTICLE PREMIER** .- Les Fondations Habous privés et mixtes sont interdites et tout acte de constitution de telles fondations est réputé nul de plein droit .

**ARTICLE 2 ( nouveau )(1)** .- Les Fondations habous existantes à la date du présent décret sont dissoutes et leur patrimoine revient en toute propriété aux dévolutaires selon leur quote-part dans la dévolution, sous réserve des dispositions de l'article 9 ci-dessous .

Toutefois, si l'acte de constitution prévoit un ordre de dévolution par génération, la propriété des biens reviendra aux bénéficiaires actuels et aux héritiers de ceux du même degré décédés, selon leur quote-part dans la dévolution, ou selon la quote - part de leur auteur .

Si le constituant est encore en vie, le patrimoine de la Fondation lui revient en toute propriété, mais si la mise en possession des dévolutaires a eu lieu, le patrimoine revient aux dévolutaires en toute propriété .

---

(1) modifié par la loi n° 57-56 du 31.12.1957 .

Si le droit d'un dévolutaire éventuel est subordonné à la réalisation d'une condition, cette condition est réputée non écrite à son égard . Le dit dévolutaire devient propriétaire de la quote-part revenant aux dévolutaires de son rang et de sa catégorie conformément à la volonté du constituant .

La clause d'exclusion totale est nulle en ce qui concerne les dévolutaires des deux sexes, exclus, encore en vie à la date du présent décret, sauf si l'exclusion est fondée sur un motif empêchant légalement la succession, ou si elle porte sur tous les héritiers .

L'exclu est tout héritier direct du constituant ou d'un dévolutaire .

Il est attribué à ces exclus, les parts revenant aux dévolutaires de même rang et de même catégorie selon la volonté du constituant .

**ARTICLE 3** .- Les Fondations Habous mixtes existantes à la date du présent décret sont dissoutes ; leurs patrimoines seront liquidés dans les mêmes conditions que les fondations habous privés.

**ARTICLE 4** .- Sont réputés << Habous Publics >> , les Fondations constituées dans l'intérêt de l'assistance, de la santé publique , de l'instruction ou du culte .

Sont réputés << Habous Privés >> les biens constitués habous au profit de personnes déterminées ou de leurs descendants à charge de revenir, après leur extinction, à une oeuvre d'intérêt général .

Sont réputés << Habous Mixtes >>, les biens constitués habous simultanément au profit des buts d'intérêt général visés à l'alinéa premier et de personnes déterminées et de leurs descendants , tels les Habous de Zaouias .

Sont assimilés aux habous publics au regard du décret du 31 mai 1956 ( 20 chaoual 1375 ) , portant liquidation de l'Administration des Habous, les Habous privés dont les revenus nets annuels n'ont pas dépassé au cours de cinq dernières années la somme de 1.000 francs pour chaque dévolutaire.

## **CHAPIRE II**

### **Contentieux**

**ARTICLE 5 (nouveau)(2)** .- Dans un délai de six mois à partir de la date de parution du présent décret, les dévolutaires pourront , sans préjudice des droits des tiers titulaires de droits réels sur le patrimoine habous ou ceux des occupants visés aux articles 9 et 19, soit procéder à l'amiable au partage du bien, soit à sa vente au profit de l'un d'eux ou d'un tiers.

L'accord des dévolutaires doit faire l'objet d'un acte notarié qui sera soumis, dans les conditions de l'article 10, pour homologation à la Commission Régionale de Liquidation des Habous prévue aux articles suivants .

**ARTICLE 6** .- A' défaut d'accord entre les dévolutaires et après l'expiration du délai prévu à l'article précédent, le litige est soumis à la Commission Régionale de Liquidation des Habous.

**ARTICLE 7 (nouveau)(3)** .- Une Commission Régionale de Liquidation des Habous est créée au siège de chaque Gouvernorat . Cette Commission , présidée par le Gouverneur ou son représentant, comprend :

<< 1° Un magistrat désigné par le Secrétaire d'Etat à la Justice ;

<< 2° Un fonctionnaire désigné le Ministre des domaines de l'Etat est des affaires foncières (4) .

<< La Commission pourra se faire assister par un topographe ou tout expert de son choix .

<< Le Secrétariat de la Commission est assuré par un fonctionnaire désigné par le Secrétaire d'Etat à la Justice >> .

**ARTICLE 8 -** . La Commission Régionale de Liquidation des Habous connaît de tous les litiges nés de l'application du présent décret .

Elle peut, après avoir tenté de concilier les parties et procédé aux investigations nécessaires, prendre les décisions suivantes :

1° homologuer l'accord intervenu entre les parties dans les conditions prévues à l'article 5 ;

2° ordonner un partage total ou partiel du patrimoine de la Fondation ;

3° ordonner la licitation de tout ou partie du patrimoine ;

4° concéder à titre de Kirdar, sans enchères, aux occupants des fonds ruraux visés à l'article 19 ci-dessous, les superficies qu'ils occupent, dans les conditions du présent décret .

La rente de Kirdar est fixée par la Commission .

Un extrait de la décision délivré par le Secrétariat de la Commission constituera l'acte de cession et le titre de la parcelle cédée .

La décision de la Commission doit être motivée .

**ARTICLE 9** .- Toutefois, la Commission prévue à l'article 7 susvisé attribuera à titre de propriété aux occupants reconnus par les Commissions ou Jugements prévus aux décrets des 17 juillet 1926 ( 6 moharem 1345 ) et 2 juillet 1935 ( 30 rabia I 1354 ), la superficie qui leur avait été attribuée , à condition qu'ils n'aient pas été déchus de leur droit d'occupation .

**ARTICLE 10** .- A' peine de forclusion, la saisine de la Commission par tout intéressé ou par le Commissaire du Gouvernement du Tribunal de première instance est faite dans un délai d'un an à dater de la publication du présent décret .

La demande introduite par écrit et sans frais est adressée au Président de la Commission au siège du Gouvernorat du lieu ou sont situés ces biens.

---

(3) - Modifié par la loi n° 58-55 du 12-5-1958

(4) - Modifié par la loi n° 92-44 du 4-5-1992 .

(5) - Modifié par la loi n° 55-53 du 2-11-1958 .

Si les biens sont situés dans plusieurs circonscriptions, la Commission compétente est celle dans la circonscription de laquelle est située la plus grande partie des biens .

- Un extrait de la demande est affiché aux sièges des Gouvernorats, Justices cantonales et Tribunaux de Première instance dans la ou les circonscriptions dans lesquelles sont situés les biens de la Fondation, à la diligence du secrétaire de la Commission (6) .

- La Commission statue en dernier ressort en présence des dévolutaires et éventuellement des tiers titulaires de droits réels, des occupants ou de leurs représentants respectifs ou ceux-ci dûment convoqués.

La décision rendue est notifiée par le secrétaire de la Commission aux parties qui n'ont pas comparu et qui ne se sont pas fait représenter . une copie d'extrait peut en être délivrée à tout intéressé .

Les occupants, les dévolutaires, les titulaires de droits réels peuvent dans un délai de 20 jours, à partir du prononcé de la décision ou de la notification, selon le cas, se pourvoir contre les décisions de la Commission pour violation de la loi .

Les recours sont portés devant une Commission supérieure siégeant à Tunis et composée comme suit :

1° Le Secrétaire d'Etat à la Présidence ou son représentant , Président ;

2° Un représentant du Secrétaire d'Etat à l'Intérieur ayant moins le grade de Chef de Service ;

3° Un représentant du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières ayant au moins le grade de chef de service (7) .

Le pourvoi n'est pas suspensif d'exécution, à moins de décision expresse du président de la commission supérieure.

La commission supérieure communique le dossier à un substitut du Procureur Général près la Cour de Cassation, désigné par le secrétaire d'Etat à la justice, qui dépose des conclusions écrites sur les mérites du pourvoi (8) .

**ARTICLE 11** .- La Commission ne connaît pas des litiges relatifs au droit de dévolution, ou des cas où la nature des biens habous et le montant des quote-part sont contestés.

Elle doit, si elle est saisie à titre principal ou incident, surseoir à statuer en attendant la solution du litige par le tribunal compétent , lorsque la contestation est sérieuse .

### **CHAPITRE III**

#### **De la liquidation des habous de Zaouia et autres habous mixtes**

**ARTICLE 12** .- Les Fondations Habous Mixtes ou Habous de Zaouia seront liquidés par les Commissions Régionales de liquidation des Habous qui comprennent outre les membres énumérés à l'article 7 :

---

(6) - Voir (3)

(7) - Voir (4)

(8) Modifié par la loi n° 60-25 du 30-11-1960 .

1° une personnalité religieuse désignée par le Président du Conseil ;

2° le Directeur du Service des Antiquités ou son représentant ;

3° le ou les administrateurs de la Fondation de la Zaouia.

**ARTICLE 13** .- La Commission de Liquidation , composée ainsi qu'il est dit ci-dessus, examinera les cas de tous les Zaouias et autres établissements utilisés par les Confréries dans leurs activités et recommandera aux autorités compétentes :

Soit leur attribution aux dévolutaires ou aux personnes qui les occupent à titre de logement ;

Soit leur transformation en mosquées, établissement d'enseignement, asile des pauvres, dispensaires ou en tout autre établissement d'utilité publique ;

Soit leur reclassement comme monument historique conformément à la législation en vigueur.

Selon la nouvelle affectation qui sera donnée à l'établissement, la Commission déterminera dans le patrimoine de la Fondation :

1° la part nécessaire à l'entretien et au fonctionnement de l'établissement ;

2° la part devant revenir aux dévolutaires .

Elle désignera les biens composant chacune de ces parts.

La première part sera intégrée selon le cas ou bien dans le domaine de la Commune, ou bien dans le domaine de l'Etat .

La seconde part sera soumise au même régime que celui des habous privés.

## CHAPITRE IV

### Dispositions diverses et transitoires

**ARTICLE 14** .- Les administrateurs des Fondations Habous privés et Mixtes demeureront en fonction et continueront à représenter la masse des dévolutaires en justice, tant en demande, qu'en défense, jusqu'à la liquidation définitive de la Fondation .

Ils sont soumis aux dispositions du décret en date du 18 juillet 1957 ( 10 doul hidja 1376), relatif aux tuteurs et au contrôle de leur gestion .

**ARTICLE 15** .- Les décisions des commissions de Liquidations portant sur les biens immatriculés feront l'objet d'inscription sur les livres de la Conservation de la Propriété Foncière à la requête de la partie la plus diligente .

**ARTICLE 16** .- L'indivision sera maintenue pour les biens habous donnés en mogharsa à des dévolutaires ou à des tiers jusqu'au partage de la mogharsa .

Toutefois, si le mogharsiste est lui-même dévolutaire et que le bien dont il jouit correspond à sa part dans la dévolution, ce bien lui sera attribué exclusivement et en toute propriété,

En ce qui concerne les biens appartenant à une Fondation Habous Mixte, donnés en mogharsa, la Commission de Liquidation décide s'il est utile de les maintenir dans l'indivision ou de les comprendre dans la part affectée à l'oeuvre publique ou dans celle revenant aux dévolutaires.

**ARTICLE 17** .- Tant que les biens habous donnés en mogharsa sont dans l'indivision l'administrateur de la Fondation dissoute continuera à représenter valablement la masse des dévolutaires vis-à-vis des mogharsistes .

**ARTICLE 18** .- Les baux en cours portant sur les biens habous seront maintenus jusqu'à leur terme normal conformément aux dispositions légales et conventionnelles qui les régissent.

**ARTICLE 19 (nouveau)** (9) .- Les occupants visés au quatrième paragraphe de l'article 8 du présent décret sont tous les agriculteurs qui appartiennent à une famille tunisienne installée traditionnellement sur un fonds rural habous .

Pour bénéficier du droit au kirdar, ils doivent, en outre justifier par quelque titre que ce soit qu'ils détiennent et cultivent une parcelle dépendant de ce fonds d'une manière directe et continue, par eux-mêmes, soit par leurs descendants, dix ans au moins avant la parution du présent décret .

La cession à kirdar consentie à l'occupant selon les prescriptions du présent décret comporte à l'égard de tous et pour une durée de dix ans à compter de la date de la décision de la commission prévue à l'article 7 ci-dessus, obligation pour le kirdariste de s'interdire sans accord du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières (10), et sous peine de nullité, d'aliéner à un titre quelconque, hypothéquer, grever d'un droit réel ou céder les divers droits et obligations, constatés par l'acte de cession. La même interdiction s'étendra à tous bail à forme verbale ou écrite de quelque nature que soit l'obligation du bailleur vis-à-vis du preneur. Durant ce délai le fonds ainsi cédé à kirdar est insaisissable.

Un arrêté du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières fixera les obligations qui pourront affecter l'acte de kirdar dans l'intérêt de la mise en valeur (11) .

Le ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières, statuant par voie d'arrêté, a le pouvoir de prononcer la déchéance du droit au kirdar pour inobservation des clauses prévues aux alinéas 3 et 4 du présent article . Dans ce cas, le lot fera retour au crédit kirdariste.

Les interdictions ci-dessus ne sont pas opposables aux organismes d'Etat, du crédit agricole ou de prêts fonciers, auprès desquels les kirdaristes sont autorisés de plein droit à contacter des emprunts affectés à des améliorations foncières permanentes ou à des investissements d'équipement sur le fonds ainsi acquis.

**ARTICLE 20** .- Les procédures de mise à enzel en cours, à la date du présent décret seront poursuivies conformément à la législation antérieure jusqu'à leur terme.

**ARTICLE 21(nouveau)**.- Les archives des Commissions Régionales de Liquidation des Habous seront conservées, lorsque les Commissions auront achevé leur mission, aux sièges des Gouvernorats. Le secrétaire de la Commission est habilité à délivrer à qui de droit une grosse ou une expédition des décisions .

Chaque fois qu'il y a décision emportant cession à kirdar, le secrétaire de la Commission doit adresser copie de cette décision au ministre des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

Les décisions rendues par les commissions seront visés pour timbre et enregistrées gratis .

---

(9) - Voir (1)

(10)-(11) Voir 4

(12) - Voir 3 .

**ARTICLE 22** .- Toutes dispositions contraires au présent décret sont abrogées.

**ARTICLE 23** .- Notre Premier Ministre, Président du Conseil et les Ministres intéressés sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret .

Scelle, le 18 juillet 1957 (20 doul hidja 1376).

le Premier Ministre.

Président du Conseil.

**HABIB BOURGUIBA .**