

## Le système foncier au Liban

<sup>(\*)</sup>Par  
Abdo J. Ghossoub

### INTRODUCTION

Le Liban connaît les systèmes d'enregistrement depuis plusieurs siècles, d'abord fiscaux, ils ont muté en un système juridique après une brève phase de tâtonnement d'un cadastre fiscal et juridique. La période contemporaine fut marquée dans les années 1930-1940 par une régie du cadastre active et aux rendements élevés. Dans les années 1940-1970, les services fonciers devinrent productifs essentiellement pour certaines procédures lucratives, ils sont ensuite restés figés pendant les années de guerre pour tenter péniblement de se remettre en marche depuis les années 1990. Mais les réductions drastiques des effectifs du cadastre et la poussée des topographes privés vouent les services fonciers à une mutation certaine. Dans l'esprit de cette mutation, un projet de loi est en gestation, mais il a pour seul objectif de rassembler et de vérifier la cohérence des textes en vigueur. Il n'a pas pour ambition l'abolition de la distinction entre les *terres amiriées* et les *terres mulks* ni de traiter l'informatisation du plan cadastral et du registre foncier. Dans notre étude, nous chercherons à analyser les éléments fondateurs du cadastre et ses contradictions juridiques (sans aborder ses aspects techniques) pour asseoir une base de réflexion sur une mutation à proposer. Nous soulignerons l'existence de lois, de règlements et de tentatives d'organisation des services fonciers avant la mise en place du Code foncier actuel et leur influence certaine sur ce dernier. Sur le système actuellement en vigueur, nous aborderons les pôles fondateurs tels que la délimitation du domaine public, le plan cadastral et le juge immobilier tout en soulignant le rôle exorbitant du *Moukhtar*. Enfin, nous chercherons à dégager les grandes lignes des difficultés à venir pour la mise en œuvre des opérations de délimitation sur les 18% du territoire non recensés.

---

(\*) Docteur en Droit, Professeur aux Facultés de Droit, Avocat à la Cour.

---

**PREMIERE PARTIE :**  
**EVOLUTION HISTORIQUE**  
**DU SYSTEME FONCIER LIBANAIS<sup>(1)</sup>**

**CHAPITRE I - LES APPORTS DE L'EMPIRE OTTOMAN**

**1. Introduction aux divers recensements et registres**

Les terres du Liban soumises à de multiples conquêtes, eurent de fortes fluctuations dans leur appartenance et leur démembrement. A toutes ces époques, la répartition de la propriété des villes était systématiquement respectée, seul un impôt (*la dîme*) y était dû. Quant aux terres situées hors agglomération, elles furent annexées et selon les cas laissées en pleine propriété aux populations converties à l'Islam ou qui s'étaient rendues pacifiquement; ou (le cas le plus général) démembrées en un fond éminent et un fond servant. Avant le XVI<sup>ème</sup> siècle, l'administration des terres ainsi conquises et démembrées, et notamment l'administration des fonds servants était confiée au grand chef religieux. Le souverain disposait du domaine éminent et pouvait le concéder à ses féodaux à titre de récompense et en échange du versement d'une redevance. Les féodaux géraient ainsi ces terres cédées et pouvaient y émettre des *tabos* (titres de possession). En 1516, à la création de l'empire ottoman, le sultan reprend les prérogatives du souverain et l'administration des terres est confiée au Trésor. En 1548-1549 (955 de l'hégire), afin d'obtenir une réelle connaissance des impôts récupérables sur les terres concédées aux féodaux, Soleiman Le Législateur, lance une campagne de recensement sous la responsabilité d'une commission de magistrats et de fonctionnaires de l'Etat, à l'issue de laquelle les possesseurs obtinrent un titre irréfragable. Tous les titres émis furent consignés dans les registres impériaux mais aucune mise à jour ne fut envisagée. En 1839-1840 (1255 de l'hégire), le sultan supprime les féodaux (organisés en Timars et Ziamats) et suspend les récompenses sous forme de terre aux soldats. Il reprend alors tous les droits de propriété et confie leur gestion au nouveau service des percepteurs et régisseurs du domaine de l'Etat, chargé de délivrer les titres de propriété, d'enregistrer les mutations et de recouvrer les impôts. En 1864, après la création de l'administration spéciale du Mont-Liban, le Liban est divisé en deux zones géographiques soumises à des régimes d'enregistrement différents:

- Les vilayets où s'appliquaient le régime des *Defters-khanés*, le Code des terres ottoman et le *Médjellé*;
- Le Mont-Liban où s'appliquait le régime de la transcription.

---

(1) Pour une étude détaillée de la partie historique de cette matière, V. Georges Chedrawy, Précis de Droit foncier, éd., Nouvelle institution du livre, Tripoli, 2005, pp. 15 et ss.

## 2. Les vilayets du Liban

Ces territoires suivent les évolutions législatives de l'empire ottoman, soit l'application du Code des terres ottoman de 1857-1858 (7 rabi 1274 de l'hégire) puis la création des services des *DefTERS-khanés* vers 1858 (1275 de l'hégire), l'application du *Médjellé* vers 1870 (du 1<sup>er</sup> mouh 1287 de l'hégire) et des lois de 1913 (1331 de l'hégire) portant institution d'un nouveau cadastre.

### Le Code des terres ottoman

Ce code porte essentiellement sur les *terres amiriées* et collectives ou publiques; Il ne traite in des *terres mulks* in des *terres wakfs* de pleine propriété bien que dans ses articles 1 à 6 il redéfinisse toutes les catégories de terres existantes. Ce code est divisé en trois livres:

Le livre premier traite des *terres amiriées*, et notamment:

- Interdit en son article 8 la constitution de grands domaines amiriés,
- Définit les droits et devoirs des possesseurs,
- Précise les droits de transfert (*firagh*) et de transmission par héritage sur les *terres amiriées*,
- Spécifie les modes de déchéance de ces terres et les droits de préférence et de préemption.

Le livre deuxième traite des terres laissées à l'usage du public et des terres mortes:

- Le même chapitre englobe le Domaine Public et les terres collectives, faisant peu de distinction entre ces deux notions.

Le livre troisième cite les cas particuliers:

- la propriété des mines ou carrières sur les terres amiriées,
- la non transmission des terres de sujets musulmans à des non-musulmans et inversement ou de sujets ottomans à des étrangers et inversement,
- la terre ne peut pas être donnée en gage, mais *la vente à réméré* est possible,
- la délimitation des villes et villages.

### Les DefTERS-khanés

Créés vers 1858, ces services se substituent aux services des percepteurs et régisseurs du domaine de l'Etat, ils s'apparentent à des services fonciers et fiscaux avec pour fonction complémentaire le recensement des terres. Dans un premier temps ils furent créés pour administrer les *terres amiriées* puis par la loi de 1874 (du 28 redj 1291 de l'hégire) leur fonction s'étendit aux *immeubles mulks* pour couvrir ensuite tous les types de terres en 1876. Au fur et à mesure de la délivrance des tabos (titre de propriété), les *DefTERS-khanés* devaient les inscrire dans un

registre ayant une fonction essentiellement fiscale. Les titres émis n'étaient pas irréfragables et la désignation des terres restait sommaire, aucun plan n'étant établi. D'autre part, afin de limiter les risques de collusion entre les propriétaires et le mouktar, les lois portant sur la délivrance des tabos, réglementaient la procédure en impliquant le conseil des anciens. Dans la pratique, ces services ne fonctionnèrent pas correctement à cause du problème de compétence du personnel, de la maniabilité peu fonctionnelle des registres et des défauts de recensement.

En effet, lors des recensements, les possesseurs des petits biens-fonds ne s'inscrivirent pas afin d'échapper à l'impôt foncier, ce qui a favorisé la constitution de grands domaines, dérogeant à l'article 8 du Code des terres «*la totalité des terres d'une commune ou d'un canton ne peut pas être concédée, en bloc, (...) à un ou deux d'entre eux [habitants]...*».

### **Le Médjellé**

Le *Médjellé* est en quelque sorte le code civil ottoman, il reprend les préceptes du droit musulman selon le rite hanafite.

### **Les décrets -lois de 1913**

Suite à la constitution turque de 1908, de nombreux projets de loi sur la propriété sont déposés entre 1908 et 1911 mais accusés de porter atteinte à la loi religieuse, ils furent rejetés. Cependant en 1913, afin d'imposer la transformation du régime purement fiscal en un régime fiscal et foncier, le *Grand Vizir Mahmoud Pacha* promulgue avant le vote des chambres turques 6 décrets-lois<sup>(1)</sup>.

Le déclenchement de la première guerre mondiale en 1914 ne donna pas la possibilité à l'empire ottoman d'appliquer le décret portant sur le nouveau cadastre. Il fut cependant repris et constitua une des bases de travail du régisseur du cadastre libanais, M. Duraffourd, sous le mandat français.

---

(1) - Décret du 11 *rabi-awal* 1331 (année de l'hégire) ou du 5 février 1328 (année financière), 1913 (année grégorienne) portant institution d'un nouveau cadastre technique et méthodique ordonnant le recensement et la délimitation de toute la propriété immobilière.

-Décret du 27 *rabi-awal* 1331 (année de l'hégire) relatif à l'extension et à la modification du droit successoral en matière de *terres amiriées*;

-Décret du 1<sup>er</sup> *Rabi-Awal* 1331 (année de l'hégire) concernant l'hypothèque des biens immeubles;

-Décret-loi du 5 *Gamadi-el-Awal* 1331 (année de l'hégire) sur la possession et la jouissance des immeubles amiriés;

-Décret-loi du 3 *Rabi Sani* 1331 (année de l'hégire) accordant aux personnes morales la capacité d'acquérir des biens immeubles;

-Décret-loi du 1<sup>er</sup> décembre 1329 (année financière) sur le partage des immeubles indivis.

## CHAPITRE II - LE CLASSEMENT DES TERRES

### 1. Historique du classement des terres avant l'empire ottoman

Le Liban est ancestralement marqué par:

- L'annexion des propriétés par les conquérants,
- le respect par les conquérants de la propriété dans l'enceinte des villes et des bourgs,
- l'exercice de la possession privative de la terre.

A la conquête arabe en 633-634, les terres étaient classées en deux catégories:

- les terres «*ouchriées*» de pleine propriété sur lesquelles les propriétaires payaient la dîme (*ouchr*) ou  $1/10^{\text{ème}}$  des revenus de la terre (*zoubat*). Cette catégorie de terre s'appliquait aux villes et aux populations spontanément converties à l'Islam;

- les terres «*kharaje*» sur lesquelles les personnes avaient un droit de possession contre paiement d'un impôt foncier (*kharadj*) équivalent à  $1/10^{\text{ème}}$  ou la moitié de la récolte et un impôt sur la personne (*dzejia*)

Sous les *Mamelouks*, les catégories se diversifient, elles se fractionnent en trois grandes lignes:

A. Les terres «*mameloukées*» correspondent à une pleine propriété et comprennent:

- A.1. les terres de pleine propriété des villes et bourgs.
- A.2. les terres «*ouchriées*» : terres cédées aux soldats ou laissées aux populations conquises et converties à l'Islam. Elles sont soumises à la *dîme*,
- A.3. les terres «*aradi-karadjie*» : terres exceptionnellement laissées en pleine propriété à des chrétiens ou des juifs, mais soumises au tribut annuel «*karadjie*»,
- A.4. les terres «*aradi-moukataa*» : terres cédées gratuitement par le souverain à ses sujets moyennant le paiement d'une redevance annuelle «*moukataa*».

B. Les terres «*non-mameloukées*», comprennent:

- B.1. Les terres «*Beit el mal*» ou du trésor : terres qui ont été conquises mais non rétrocédées ni redistribuées ou terres qui ont été reprises pour déshérence,
- B.2. les terres «*karadjie gair mameloukées*» : terres cédées en possession contre le paiement du «*kharadj*»,
- B.3. les *terres mortes* ou «*aradi mewat*» : terres incultes et en friches. Si ces terres étaient vivifiées par un non-musulman elles restaient terres mortes ou devenaient «*kharadjie gair mameloukées*» tandis, que si elles étaient vivifiées par un musulman, elles pouvaient devenir des terres «*ouchriées*»,
- B.4. les terres «*mehmiées*» : le domaine public et les terres à usage collectif, sans distinction.

C. Les terres *wakf*: terres cédées en pleine propriété et dédiées à des œuvres charitables, elles sont destinées à des institutions religieuses ou à la famille du donateur.

Au seizième siècle, sous l'influence de Soleiman Le Législateur, les catégories de terre sont requalifiées en partie:

A. Les terres «*mameloukées*» : leurs définitions et sous-catégories (A.1. / A.2. / A.3. / A.4.) ne changent pas.

B. Les terres «*non-mameloukées*» sont réorganisées ainsi:

B.1. et B.2. les terres «*amiriées*» : elles regroupent les anciennes terres *non-mameloukées* qualifiées de *Beit el mal* et *Kharadjie gair meloukées*, soit toutes les terres conquises, cédées en possession ou non,

B.3. les terres *mortes* : ce sont toujours les terres incultes et en friches, mais désormais:

-quelles soient vivifiées par des musulmans ou des non-musulmans n'a plus d'importance,

-après approbation du souverain, ces terres vivifiées pourront être cédées à titre de possession (et non plus comme terres *ouchriées*),

B.4. les terres «*metroukées*» : elles remplacent dans leur terme les terres «*mehmiées*» mais leur définition reste la même.

c. Les terres *wakfs* : Leur définition ne change pas, mais leur emprise prend de l'ampleur.

## 2. Le classement d'après le code des terres ottoman de 1274 de l'hégire

Ce code définit en six articles chaque catégorie de terre et apporte quelques modifications au classement de Soleiman Le Législateur:

A. Les terres *mameloukées* sont requalifiées de mulks mais les quatre sous-catégories (A.1/ A.2/ A.3/ A.4) sont maintenues <sup>(1)</sup>.

B.1. et B.2 Les terres *amiriées* ne subissent pas de changement <sup>(2)</sup>.

B.3. Les terres *mortes* ou *mewat* sont redéfinies: elles doivent non seulement n'être la possession de personne *ab antiquo* (art. 1270 et suivant du *Médjellé*) mais être situées loin des lieux habités <sup>(3)</sup>.

Les terres *metroukées* sont scindées en deux parties <sup>(4)</sup>:

B.4.1. Les terres métrouké-mehmié: «celles qui, comme la voie publique, par exemple, sont laissées à l'usage commun des populations».

(1) art. 2 de Code des terres.

(2) art. 3 du Code des terres.

(3) art. 6 du Code des terres

(4) art. 5 du Code des terres.

B.4.2. Les *terres métrouké-murefeke* : les terres collectives (appelées *terres mouchaa* au Mont-Liban).

C. Les terres *mevkoufees* (ou *wakfs*) sont scindées en deux sous-catégories <sup>(1)</sup>:

C.1. Les *terres mulks* devenues *wakf* par formalité,

C.2. Les terres amiriées converties en *wakf*, il s'agit de l'attribution de la dîme et des redevances aux *wakfs* «(..) ce genre de *wakouf* n'est donc pas un *wakouf* réel proprement dit...» <sup>(2)</sup>.

### 3. La distinction entre les *terres amiriées* et les *terres mulks*

Nous avons vu, que la notion de *terre amirée* (terre sur laquelle s'applique le *tessarouf*), ne résulte pas de notions en vigueur dans les terres d'Afrique où une terre de possession coutumière peut devenir une pleine propriété grâce à la procédure d'immatriculation selon *l'Act Thorrens*.

Au Liban, la notion de terre des ancêtres n'existe pas, les *terres amiriées* sont historiquement les terres du prince, du conquérant, dont l'Etat a hérité et leur immatriculation ne les transforment pas en terres de pleine propriété. La confusion provient peut-être du fait qu'actuellement l'Etat n'a pratiquement aucune prise sur cette terre, malgré l'article 19 de l'arrêté 3339, lui donnant la possibilité de reprendre le *tessarouf* en cas de non mise en valeur pendant 5 ans. L'héritage des *terres mulks* et *amiriées* est donc issu à la fois des diverses conquêtes, mais aussi du type de taxes et redevances exigées par l'empire Ottoman. Au mandat français, ces deux préceptes n'ont plus de raison d'être, pourtant la distinction n'est pas abolie.

A la chute de l'empire ottoman, plusieurs règles divergent sur ces deux catégories:

-le droit de prescription: seuls les délais diffèrent;

-le droit de préemption ou de préférence:

\*le droit de préemption s'applique aux *terres mulks* et peut être exercé par ordre de priorité, 1.par les copropriétaires, 2.par les copropriétaires d'un droit réel (une servitude par exemple), 3.par les voisins propriétaires d'un *bien mulk*.

\* le droit de préférence s'applique aux terres amiriées et peut être exercé par ordre de priorité, 1.par les copossesseurs, 2.les habitants de la commune du bien, 3.les propriétaires des arbres ou constructions *mulks* situés sur le bien.

-les impôts, à l'époque selon l'article 25 du *Code des terres*, si le possesseur plantait des arbres, ceux-ci étaient *mulks*, même s'ils étaient plantés sur une *terre*

(1) art. 4 du C. des terres.

(2) Art. 4.

*amiriée* et donc le propriétaire ne payait que la *dîme* sur ces arbres et non la *moukataa* (plus élevée). Ces différences furent abrogées par le mandat français;

-la déchéance pour non mise en valeur pendant 5 ans, elle ne s'applique qu'aux *terres amiriées* mais en l'absence de volonté politique, elle n'est pas véritablement appliquée;

-le droit de succession ou de transmission : il s'agit de la différenciation la plus critique, car tandis que la succession des *terres mulks* repose sur les lois religieuses (consacrant l'inégalité des sexes chez les musulmans), la transmission des *biens amiriées* quant à elle, repose strictement sur l'égalité des sexes. Cette distinction subsiste encore aujourd'hui <sup>(1)</sup>;

Le véritable point de différenciation entre les *terres mulks* et les *terres amiriées* réside donc sur la délicate question des partages d'héritage. Or comme les constructions sont *mulks*, il serait envisageable d'abolir ces deux catégories et d'introduire une distinction d'héritage entre les terrains bâtis et non bâtis.

#### 4. Le classement selon le code de la propriété foncière <sup>(2)</sup>

A défaut de supprimer la distinction entre les *biens amiriés* et *mulks*, le Code de propriété foncière gomme les sous-catégories des *terres mulks* donc, les différences exercées entre les terres exploitées par les musulmans et les non musulmans ainsi que les différents types d'impôts. D'autre part, ce code exerce un «déplacement» des biens *wakfs*. Alors que dans le *Code des terres ottoman*, le *wakf* était considéré comme une catégorie de terre, dans le nouveau code, le *wakf* est un droit réel s'exerçant uniquement sur les *terres mulks*. Selon le code actuellement en vigueur, les catégories se distinguent comme suit:

A.1. les immeubles *mulks*: ils ne comprennent plus que les terres des villes et des agglomérations et les terres du mont-liban <sup>(3)</sup>. Cela signifie que les terres anciennement *mulks ouchriées* (A.2.), *aradi-kharadje* (A.3.) et *aradi-moukataa* (A.4.) ont été "rebasculées" en terres amiriées. Existait-il encore ce type de terres en 1939?

B.1.et B.2. Les immeubles amiriés : ce sont les mêmes que ceux du droit ottoman. Le code emploie le terme "rakaba" pour désigner ce qui appartient à l'Etat et "tessarouf" le droit des possesseurs <sup>(4)</sup>.

B.3. Les immeubles libres ou terres mortes non exploitées ni délimitées : leur définition est la même que celle du Code ottoman, la seule différence réside sur leur localisation: le nouveau code ne donne pas de limite de lieu <sup>(5)</sup>.

(1) art. 54 du Code des terres.

(2) arrêté n°3339 du 12 novembre 1939.

(3) art.5 du Code Foncier.

(4) 2art. 6 du Code Foncier.

(5) art. 9 du Code Foncier.

B.4.1. Les immeubles «*métrouké-mehmié*» comme pour le code ottoman; ce sont les terres du domaine public appartenant à l'Etat ou aux municipalités <sup>(1)</sup>.

B.4.2. Les immeubles «*métrouké-muréféké*» : la définition ottomane est maintenue et complétée par le principe selon lequel si ces terres sont situées dans l'emprise d'une municipalité, elles deviennent automatiquement propriété des municipalités <sup>(2)</sup>.

Le code actuel a donc 5 catégories de terres ou d'immeubles.

### CHAPITRE III - LE CHOIX DU MANDAT FRANCAIS

#### 1. Un double système: le livre foncier d'inspiration germanique et l'*Act Thorrens*<sup>(3)</sup>

Loin d'être imbriqués, ces deux systèmes sont adoptés sur des espaces très distincts. En effet, vu l'importance du travail cadastral pour l'établissement des premiers plans au Liban, des zones ont été établies selon un ordre de priorité. Au départ, l'administration du cadastre admit de facto que certains espaces resteraient sans cadastre pendant une très longue période. Or au lieu de laisser dans ces zones perdurer le système des *Defters-khanés* avec des titres réglementés et établis selon le code ottoman et les règlements de *Tabo*, le mandat français opta pour l'application de l'*Act Thorrens*, selon la procédure de délimitation facultative de l'arrêté 2576 du 24 mai 1929. Par contre, partout où le travail de délimitation et de recensement selon les arrêtés 186-188 et 189 du 15 mars 1926 a débuté (terminé ou pas), c'est le système du livre foncier qui a eu une forte influence. En effet, alors que dans les deux systèmes le principe de la garantie des droits de propriété est une pièce maîtresse, ils ont un point de divergence fondamental:

- Le livre foncier s'appuie sur un abornement général des propriétés, en conformité avec les recensements de propriété;
- L'*Act Thorrens* s'appuie sur la volonté individuelle d'immatriculation, en conformité avec la délimitation facultative.

#### 2. Application du livre foncier: l'influence germanique

Si nous replaçons le choix des arrêtés de 1926 dans leur contexte historique, l'influence germanique via les ottomans apparaît nettement.

##### 2.1. L'influence ottomane

En effet, comme nous l'avons déjà précisé ci-dessus, l'empire ottoman préparait un grand chantier cadastral avant son démantèlement en promulguant notamment

(1) art. 8 du Code Foncier.

(2) art. 7 du Code Foncier.

(3) V., pour plus de détails, G. Chedrawy, op. cit., pp. 130 et ss.

le décret-loi de 1913 (élaboré avec le concours des allemands) ordonnant le recensement et la délimitation de toute la propriété immobilière. Ce texte servit de base aux études réalisées par le mandat français au Liban et en Syrie. Il est largement commenté dans l'exposé des motifs de M. Gennardi en préambule à l'arrêté n° 223 du 16 juillet 1925 portant sur la délimitation et le recensement des biens immeubles en Syrie. Et il fut appliqué par M. Duraffourd <sup>(1)</sup> lors des travaux d'essai à *Tanail (bekaa)* en 1922. Il ressort de ces deux rapports à propos du décret-loi de 1913, les éléments de procédure suivants:

- L'institution du nouveau cadastre avait un double objectif juridique et fiscal;
- L'exécution du décret-loi était divisée en cinq grandes phases: 1. le recensement des propriétés apparentes - 2. le lever topographique et l'établissement d'un plan provisoire - 3. les opérations de délimitation en présence des membres de la commission - 4. le deuxième arbitrage par le tribunal immobilier - 5. l'établissement du plan définitif et l'inscription des propriétés dans les livres fonciers.

Par une brève comparaison entre ce décret-loi de 1913 et les arrêtés de Syrie ou les arrêtés n° 186, 188 et 189 du 15 mars 1926 du Liban, nous pouvons constater de grandes similitudes, malgré quelques modifications notoires:

- L'abandon de l'évaluation des propriétés, d'après M. Gennardi ce travail nuisait à la confiance des propriétaires nécessaire aux délimitations;
- La réunion en une seule opération du recensement et de la délimitation des propriétés;
- La suppression de la commission de délimitation au profit de l'arbitrage du juge unique immobilier.

## 2.2. L'influence française

En 1926, la France est sortie d'une grande réflexion sur son propre système cadastral suite à la commission extraparlamentaire du cadastre de 1891 à 1905 favorable à un système de livre foncier d'inspiration germanique. Dans son rapport sur l'essai à *Tanail*, M. Duraffourd fait explicitement référence à la loi française du 17 mars 1898 en établissant un tableau comparatif des dépenses entre l'essai de *Tanail* et les travaux effectués en *Seine* et *Oise*. D'autre part, la France reconquiert les départements *d'Alsace-Moselle* où ont été appliqués les abornements généraux et la force probante des livres fonciers. En 1924, pour sauvegarder une certaine homogénéité sur son territoire, la France abandonne la force probante des livres fonciers, mais le principe des abornements généraux est maintenu. Bien que la France ait appliqué *l'Act Thorrens* dans ses colonies, nous pensons qu'au Liban, vu la loi ottomane de 1913, la loi française de 1898 et la

---

(1) Duraffourd Camille, Rapport sur le lever effectué à titre d'essai en 1922 à Tanail (Bekaa), Services fonciers, Beyrouth, 1922.

situation de *l'Alsace-Moselle* en 1924, le mandat français a appliqué un système de livre foncier d'influence germanique. Cependant, une étude plus approfondie de comparaison permettrait d'établir l'influence réelle des systèmes existants au début du vingtième siècle.

Enfin, vu le coût et le temps nécessaire à la délimitation et la création de livres fonciers sur tout le pays, il fut créé des zones prioritaires. Le critère y était essentiellement économique : en priorité les régions côtières plutôt urbaines puis les régions de la *Bekaa* à fort rendement agricole et en troisième zone, les terrains sans revenus tels qu'à l'époque les parties montagneuses, forestières ou rocheuses. Le classement des espaces en trois zones avait également une influence sur les tolérances à appliquer (que nous ne traiterons pas ici). Concernant, les régions de la troisième zone, dans l'esprit des concepteurs de l'époque et surtout de *M. Duraffourd*, elles ne devaient pas nécessairement faire l'objet d'un recensement. Car le coût d'une telle procédure semblait démesuré au regard de la valeur économique réelle de ces espaces. Aujourd'hui, nous pouvons nous interroger sur la pertinence de ces critères vu la valeur économique actuellement élevée des zones montagneuses. N'aurait-il pas fallu réévaluer au fil du temps l'emprise des zones initialement déterminées? En 1926, le Liban comprenant des espaces sans valeur économique, il lui fallait y adopter un système autre que la délimitation générale.

A ce titre, toujours en se plaçant dans le contexte historique, le mandat français avait plusieurs options:

1. Ne pas appliquer le livre foncier et laisser perdurer les *Defters-khanés* chargés d'inscrire et de délivrer les titres de propriété *tabo*, leurs registres n'ayant pas de valeur probante;

2. S'inspirer de l'expérience alsacienne qui sous l'autorité allemande était dotée de divers livres fonciers et notamment du livre de propriété sans force probante dans les communes qui n'avaient pas fait l'objet d'abornements généraux;

3. Appliquer un système dérivé de *l'Act Thorrens* et adopté dans les colonies françaises.

C'est ce troisième choix qui est appliqué dans la procédure de délimitation facultative.

### **3. La délimitation facultative (arrêté n°2576 du 24 mai 1929) : influence de *l'Act Thorrens***

Conformément à *l'Act Thorrens*, la délimitation facultative s'appuie sur une volonté individuelle d'immatriculation et tandis que les frais cadastraux relevant des délimitations et recensements de l'arrêté 186 sont à la charge de l'Etat, les frais relatifs à la délimitation facultative sont entièrement aux frais du propriétaire.

Or, comme ces zones sur lesquelles pèse la charge de l'immatriculation sont précisément celles qui comprennent les terrains de faible valeur, ces lois créent entre les propriétaires une différence de traitement exorbitante. Elle condamne le petit propriétaire soit à investir dans la délimitation facultative pour garantir son terrain et lui donner de la valeur, soit à posséder un terrain exclu du marché, qu'il ne pourra hypothéquer. *L'Act Thorrens* permet de consolider les droits sur les espaces voués à une forte mise en valeur mais n'est pas applicable pour de simples transactions ou successions sur les espaces non productifs.

## DEUXIEME PARTIE

### LE SYSTEME FONCIER ACTUEL AU LIBAN

Le territoire libanais est depuis les années 1970 scindé en plusieurs états d'avancement du cadastre. Les pourcentages cités dans la plupart des ouvrages semblent provenir du rapport relatif au cadastrage du territoire libanais, de Monsieur *Jean EDDE*, selon lequel il ressort les chiffres suivants:

	% réalisé	% à réaliser	Superficie restant à couvrir
Travaux de délimitation	82%	18%	190 000 ha
Travaux de levé	56%	44%	456 000 ha
Travaux de dessin	49%	51%	530 000 ha
Travaux de dépôt	46%	54%	560 000 ha

Les grandes lignes sont les suivantes:

- 18% du territoire n'est pas délimité,
- 36% du territoire est délimité mais n'a pas de plan cadastral définitif,

## CHAPITRE I - LE PLAN CADASTRAL

### 1. La non réalisation du plan provisoire cadastral

Les textes en vigueur ne précisent pas les délais d'exécution des plans cadastraux provisoires:

- L'article 9 de l'arrêté 186 stipule seulement que «*le lever cadastral est effectué selon les résultats du recensement et la délimitation provisoire...*» Il résulte de cet article que le lever du plan cadastral peut être réalisé avant la fin des homologations du juge. Il ne devient définitif cependant qu'à la purge de toutes les oppositions.

- Dans le même esprit l'essai réalisé à *Tanail*<sup>(1)</sup> par M. Duraffourd en 1922, reposant en grande partie sur l'application de la loi ottomane, prévoyait d'effectuer tout d'abord un lever de la circonscription en reportant à l'encre tous les détails topographiques et au crayon les limites de possession, ensuite la commission chargée de la délimitation et du recensement invalidait ou confirmait ces limites de possession qui étaient passées à l'encre.

Selon ces deux types d'organisations, il résulte que même si les litiges demandent un traitement très long dans le temps, seuls les biens-fonds concernés par ces litiges sont en attente, tous les autres sont levés et reportés. Or, dans les faits sur 30% du territoire libanais, ces règles n'ont pas été suivies, les recensements et les délimitations y ont été réalisés mais n'ont jamais fait l'objet de levés cadastraux. Cette discordance dans la procédure a été favorisée par des aspects financiers et d'organisation.

### 1.1. L'aspect financier

Pour des raisons totalement officieuses, les opérations de délimitation et les travaux de lever cadastraux n'ont pas les mêmes rendements financiers : La délimitation place le géomètre au cœur des propriétaires et du mouktar qui pourrait par connivence entériner des situations douteuses. Ainsi, le juge ne se rendant pas sur le terrain et recevant les dossiers vierges de toute contestation ne pourrait légitimement pas soupçonner cette situation possible d'arrangement et homologuerait ce type de délimitation. Pour un géomètre délimitateur peu scrupuleux, de telles opérations s'avèreraient en fait assez lucratives.

Dans les faits elles consistent:

- à modifier des limites, valider des occupations non décennales, des projets de lotissements...

- à écarter de la procédure certains propriétaires absents, comme le souligne Monsieur Jean EDDE dans son rapport: *«Du point de vue juridique, la méthode actuellement employée a donné satisfaction, sauf en ce qui concerne l'enquête du recensement que le topographe de la délimitation et le Mouktar de la localité entreprennent ensemble. Malgré les peines sévèrement punies en cas de défaillance, il arrive que les intérêts de propriétaires absents soient lésés. Ces propriétaires sont, le plus souvent, des émigrés».*

- à créer des morcellements artificiels en excluant des biens-fonds les rochers ou autres accidents de terrain que les propriétaires souhaitent exclure de leur propriété.

Les travaux de lever cadastraux quant à eux, placent les topographes en dehors du cercle des propriétaires et des mouktars. L'intérêt financier de cette fonction se

---

(1) *Bekaa.*

résume alors aux rémunérations officielles. Les topographes préfèrent donc gérer les travaux de conservation, plus rémunérateurs puisqu'ils les mettent en contact avec les demandeurs.

### 1.2. L'organisation

Les travaux cadastraux nécessitent au préalable la réalisation des points de polygonation et de géodésie. Or ces opérations ont-elles toujours été correctement coordonnées? D'autre part, le passage d'une régie intransigeante à une direction qui toujours selon Jean EDDE était «*parfois ferme (mais peu au courant de l'importance des rendements) et parfois trop amicale...*», a favorisé la lenteur des travaux de levé, creusant de facto les décalages dans le temps entre les délimitations et les levés. Or, le temps multiplie les risques de disparition des bornes qui doivent être remplacées par l'équipe de topographes et ajoute ainsi des pertes de rendements. Enfin, les morcellements abusifs créés par les géomètres délimitateurs, augmentent le nombre de biens-fonds à lever et augmente donc la masse de travail de levé, calcul et report. S'ajoute à tous ces retards d'exécution, l'arrêt des opérations pendant la période de guerre.

## 2. Exécution des plans définitifs dans les zones délimitées depuis longtemps

Si nous restons sur le temps d'une seule génération et en considérant que plus de 60 % des litiges sont des litiges de partage familial, nous pouvons raisonnablement supposer que les levés des limites même 10 ans après la délimitation ne posent pas de problèmes insurmontables. Or dans les faits, les délimitations sont réalisées depuis plus de 40 ans, c'est-à-dire qu'une nouvelle génération est présente. De surcroît, la guerre a généré des mouvements de populations et les terrains ont pris de la valeur. En outre, étant donné le temps écoulé, il est «normal» qu'un certain nombre de bornes aient disparu ou dans les terrains rocheux que lesdits rochers aient bougé (par les tremblements de terre, glissements de terrains ou des travaux de fondation). Vu cette situation, comment exécuter un lever et replacer des bornes sur la base du croquis de délimitation? Le cadastre a opté pour l'exécution desdits travaux par des sociétés privées, dont le travail est vérifié par les agents du cadastre selon les étapes précisées en annexe 1 «contrôle du plan provisoire». Dès que le plan provisoire est ainsi vérifié et mis en conformité avec le croquis de délimitation, l'entreprise privée livre un fichier informatisé du plan et la liste des biens-fonds avec leur surface. Le cadastre vérifie ces surfaces uniquement en utilisant le plan informatisé. Le même type de procédure sera suivi pour vérifier la concordance entre le plan provisoire et les réquisitions du conservateur foncier, effectuées sur les biens-fonds homologués. Après toutes ces vérifications, le plan provisoire est transmis à la Direction des Affaires Foncières pour approbation conformément à l'article 9 de l'arrêté 186: «*Le plan minute (...) est, après vérification de sa concordance avec les décisions du juge, certifié conforme par le régisseur du cadastre.*» Cependant, en dehors des difficultés résultant de la

disparition de certaines limites, la prise en compte des opérations de division des biens-fonds soulève un problème supplémentaire. En effet, après la clôture définitive des opérations de délimitation et de recensement (qui intervient selon l'article 22 de l'arrêté 186 à l'expiration du délai de 30 jours impartis aux opposants), les propriétaires présumés sont autorisés à réaliser des opérations immobilières sur les biens-fonds. Selon les cas:

- via le juge si le PV de délimitation n'est pas homologué et dans ce cas les homologations à venir intégreront ces opérations,

- via le conservateur foncier, si le bien-fonds est homologué. Les opérations immobilières feront alors l'objet d'un dossier spécial conservé au cadastre en attendant l'exécution du plan cadastral.

Conformément à l'article 9 de l'arrêté 186 déjà cité, le plan minute doit être en quelque sorte une «*photographie*» des homologations du juge, mais vu toutes les incertitudes décrites ci-dessus, quelle décision sera prise si des bornes supposées disparues sont replacées sur la base du croquis de délimitation mais que les anciennes bornes sont retrouvées plus tard, dans la mesure où le plan minute cadastral aura été certifié par la Direction des Affaires Foncières?

Une étude complémentaire pourrait non seulement donner un aperçu plus précis de l'état de disparition des bornes et des repères selon les régions mais aussi de leur pertinence compte-tenu des diverses transactions réalisées depuis.

### 3. La foi du plan cadastral

Nous avons indiqué ci-dessus qu'à l'établissement du plan provisoire cadastral, les leviers de ce plan étaient comparés aux plans d'arpentage réalisés sur les biens-fonds, objet d'une transaction entre l'homologation et l'exécution du plan minute. Or, selon l'article 8 de l'arrêté n° 188, la foi publique (de la forme géométrique et de la contenance) du plan cadastral «*ne s'applique pas au plan photographique ou d'arpentage. Toutefois ce dernier fait foi de la contenance, dans les limites des tolérances...*».

D'après cet article, les plans d'arpentages font foi de la surface, alors que dans la pratique ils sont réalisés sur des modèles où la surface est qualifiée de «provisoire» et comme nous l'avons souligné, les agents vérificateurs cherchent à confondre le croquis de délimitation et son fond photographique avec les plans d'arpentage et en cas de doute font appel au juge. En effet, même si cet article 8 stipule que le croquis photographique ne fait pas foi alors que les plans d'arpentage le font, nous rappelons que selon l'article 9 de l'arrêté 186, les plans minutes doivent être arrêtés en conformité avec les décisions du juge. Il résulte qu'en toute rigueur, les surfaces des plans d'arpentage devront être respectées tant qu'elles ne nuisent pas au respect de l'agencement des biens-fonds homologués et qu'à défaut une requête devra être déposée auprès du juge. Enfin, l'article 8 de l'arrêté 188, alinéa 2 stipule

que «le plan [définitif cadastral]...fait foi de la situation et de la forme géométrique (...) s'il y a contradiction entre les limites indiquées au plan cadastral et celles constatées sur le sol, l'exactitude des premières est présumée...» et que «le plan cadastral fait, en outre, foi de la contenance...» L'alinéa 2 de cet article est ambigu, car d'une part, il confirme la foi du plan cadastral mais présume seulement les limites en cas de non concordance avec le sol. Le plan a donc la force probante (article 9 arrêté 186) à l'égard de toutes les opérations immobilières, titres ou autres documents qui pourraient être produits à son encontre, mais perd sa force probante et n'est plus que présumé à l'égard de la réalité du terrain.

#### **4. Devons-nous imposer un délai ou modifier la procédure d'établissement du plan provisoire ?**

Afin d'éviter de cumuler les difficultés dues au temps et à la réalisation de plans d'arpentage sans «plan d'appui», la procédure pourrait s'inspirer de la chronologie de l'essai de *Tanail*, mais aussi imposer un déhi, c'est-à-dire:

- Traiter les photographies en photogrammétrie en établissant un plan préliminaire à une échelle précise et comprenant le report des détails topographiques visibles sur la photographie;

- Réaliser le croquis de délimitation sur la base de ce plan préliminaire sur lequel le géomètre délimitateur pourrait préciser la position des bornes par un chaînage sommaire;

- Imposer un délai pour l'exécution du lever des bornes, le complètement du lever de détail et la réalisation du plan provisoire, par exemple 6 mois à compter de l'envoi des PV de délimitation au juge immobilier. Ce plan provisoire comporterait un graphisme particulier pour tous les biens-fonds non homologués. Enfin, grâce à l'informatisation des plans cadastraux, la gestion lourde d'un plan minute et d'un plan de conservation est contournée, ce qui permet de créer une couche spéciale pour les biens-fonds «en attente» d'homologation. Il serait loisible alors d'imposer une procédure de contrôle de sortie de ces biens-fonds «en attente» pour les valider et les intégrer dans la couche du plan définitif. Une telle opération ainsi faite, permettrait de mettre à jour le plan cadastral au fur et à mesure de l'arrivée des homologations et de l'inscription par le conservateur foncier des opérations immobilières sur les biens-fonds homologués. La difficulté réside pour les biens-fonds litigieux qui sont toutefois susceptibles de transactions immobilières. Dans ce cas, le géomètre secrétaire du juge pourrait être soumis à l'obligation d'exécution de plans d'arpentage visé par le cadastre et sur la base du plan provisoire. Ces plans seraient intégrés au plan définitif dès la décision d'homologation.

## CHAPITRE II - LE JUGE IMMOBILIER

### 1. Le rôle du juge immobilier

#### 1.1. Sa nomination

Pour la procédure de recensement et de délimitation, le Juge de paix des cazas ou districts est compétent<sup>(1)</sup> toutefois il peut être substitué par un juge immobilier<sup>(2)</sup>, nommé par décret du chef de l'Etat et relevant à la fois du contrôle de la justice et du contrôle administratif des services fonciers<sup>(3)</sup>. Dans la pratique, chaque mohafazat est doté au moins d'un juge immobilier. Est-ce suffisant étant donné la charge de travail?

#### 1.2. Ses fonctions

Le juge ordonne l'ouverture de la procédure de recensement selon l'arrêté 186 et après une large publication de la date des travaux, un géomètre effectue la délimitation sous son contrôle. Dans la réalité et faute de temps, le juge ne se déplace pas sur le terrain. Lorsque le géomètre a borné tous les biens-fonds sur une circonscription et qu'il a constaté les possessions ou recueilli tous les titres de propriété (y compris les litiges), il envoie en bloc au juge tous les PV établis avec une copie du plan de délimitation et le registre de recensement des parcelles. Les PV comprennent essentiellement deux colonnes, l'une pour les propriétaires présumés et l'autre pour les parties adverses. A la réception de ces PV, le juge publie la fin des opérations de délimitation et indique le délai d'un mois pour le dépôt. Passé ce délai d'un mois:

Dans un premier temps, le rôle du juge sera d'apurer tous les biens-fonds non litigieux, c'est-à-dire de les homologuer par sa signature. Ce premier bloc de biens-fonds validés est immédiatement transmis à la conservation foncière qui ouvre un registre foncier et les inscrit. A cette date, tous ces biens-fonds homologués échappent à l'autorité du juge. Toutes les transactions qui surviendront avant l'établissement du plan cadastral définitif seront réalisées par le conservateur foncier et sous son autorité.

Dans un deuxième temps, selon une certaine pratique, le juge devra vérifier que chaque bien-fonds litigieux a un seul propriétaire présumé ou des indivisaires présumés. Cette désignation est particulièrement importante puisque pour tous les cas litigieux, tant que le juge n'aura pas tranché et homologué le bien-fonds, seul le propriétaire présumé sera autorisé à réaliser des transactions. Pour les contestataires, seules les successions sont prises en compte. Dans ce cas, sur le terrain, c'est d'abord le géomètre qui, en fonction des propriétaires présents, de l'avis du *mouktar* et des titres qui lui sont fournis, désigne le propriétaire présumé.

---

(1) article 1, arrêté 186.

(2) art.2.

(3) art.3.

Toutefois, s'il a un doute, il ne doit pas trancher, mais laisser cette charge au juge. Pourtant l'article 35 de l'arrêté 186 stipule que «*les transactions effectuées devant le juge (...), ne doivent avoir pour objet que des droits consacrés par sened tabo, une inscription sur les registres du Defter-khané ou un acte régulièrement constaté par les bureaux de transcription du Liban*». Ce qui signifie d'après cet article, qu'un propriétaire présumé par sa possession de plus de 10 ou 15 ans, selon les catégories de terre, ne doit pas être autorisé à réaliser des transactions, tant que le bien-fonds n'est pas homologué. Ce point diffère de la pratique qui, en cherchant à inscrire un seul propriétaire présumé sur le PV, exclut le cas où plusieurs propriétaires seraient détenteurs de titres justificatifs désignés par l'article 35.

L'étude et le jugement des cas litigieux: Cette troisième phase n'a pas de limite dans le temps. La réception des oppositions se fait dans les trente jours même pour les mineurs, les absents ou les disparus pour lesquels tout représentant peut déposer une opposition en leur nom avant d'être mandaté officiellement. D'autre part, les oppositions devront être formulées par écrit pour toute personne sachant signer et obligatoirement par oral pour toute personne illettrée.

Pour les propriétaires ou requérants cette procédure a l'avantage de la gratuité, sauf si un requérant a formulé une «*opposition reconnue vexatoire et de mauvaise foi*» (art. 25 du Code foncier). Dans ce cas, l'opposant sera condamné par le juge immobilier au paiement des dommages et intérêts et aux frais d'enquête, transport, etc. La purge des litiges: Pour le traitement d'un litige, le juge doit au préalable prévenir les parties par convocation et affichage 15 jours à l'avance, période d'instruction durant laquelle lesdites parties pourront produire un mémoire ou se rendre sur le terrain sur ordre du juge. Si l'un des requérants est décédé, le *Moukhtar* en informe le juge et lui indique:

- S'il y a des héritiers, et dans ce cas donne leurs noms et adresses auxquels le greffier renvoie des convocations. Si les adresses fournies ne sont plus d'actualité et donc que les convocations sont retournées avec la mention «n'habite plus à l'adresse indiquée», le juge fait afficher la convocation dans le quartier ou le village du bien-fonds et au tribunal immobilier. Si aucun ayant-droit ne se présente il tranchera en leur absence.

- S'il n'y a pas d'héritier, le juge nomme un avocat chargé de représenter le requérant décédé, dont les frais liés à l'instruction sont à la charge des requérants présents. Or, dans la décision du juge, l'absence des ayants-droits sera considérée comme un manque d'intérêt pour le bien-fonds et pèsera lourdement à l'encontre de ces absents. Le jour du jugement, le juge tranche et homologue le ou les biens-fonds au nom du ou des propriétaires désignés par le jugement. Il expédie ensuite cette homologation au conservateur foncier qui la prend en charge.

Les transactions réalisées par les propriétaires présumés sont reçues par le juge et lorsqu'il tranche un litige, son jugement intègre toutes ces transactions. Le conservateur foncier reçoit donc les biens-fonds tels qu'ils résultent de la date du jugement et non de la date de la délimitation, conformément à l'alinéa 3 de l'article 35, arrêté 186 qui dispose que «si ces mutations nécessitent un travail topographique préalable, le géomètre y procède sur ordonnance du juge et modifie en conséquence le croquis général de délimitation ».

Enfin, lorsque le juge a purgé tous les litiges sur une circonscription foncière, il transmet au conservateur le registre des recensements et la copie du croquis de délimitation. C'est après cette date que le Directeur des Affaires Foncières certifie conforme le plan minute.

## 2. La surcharge de travail

Bien que le juge puisse être «surveillé» dans ses jugements à la requête du conservateur foncier<sup>(1)</sup> rien ne prévoit le cas où il ne traiterait pas rapidement les litiges. En l'espèce, pourquoi dans les années 1970, soit juste après l'époque des délimitations, de nombreux dossiers restèrent en instance sur une très longue période? Y avait-il trop peu de juges par rapport au nombre de litiges? Y avait-il un intérêt à laisser la situation se dégrader, pour imposer une réforme sur l'occupation du sol ou faire baisser la valeur des terrains par exemple ? Pour les juges, outre les dossiers en instance d'homologation, engorgeant le tribunal immobilier à la date des délimitations, la quantité de travail a été augmentée par le temps et les années de guerre? Le temps, soit plus de quarante ans, a multiplié le nombre de successions pour lesquelles les héritiers sont absents, ignorent les revendications; ou au contraire sont plus revendicatifs que leurs parents vu l'augmentation de la valeur des terres. Les années de guerre quant à elles ont suspendu les jugements et les dépôts de transactions car les personnes pouvaient difficilement se déplacer. A l'issue de la guerre, par conséquent, les propriétaires présumés sont venus en masse pour faire inscrire leurs opérations immobilières. Enfin, les dommages causés aux registres, qui dans certains cas ont été totalement détruits, nécessitent la reconstitution des feuillets et donc l'intervention du juge.

## 3. Aujourd'hui, comment éviter l'enlisement?

Vu cette situation d'engorgement, quelques pistes pourraient être explorées :

- Effectuer un recrutement massif de juges immobiliers pour liquider les dossiers en instance et pour gérer les litiges des prochaines délimitations.
- Changer la loi en permettant aux juges Uniques de suppléer le juge immobilier sur les dossiers en retard. Toutefois ces juges uniques ne sont pas soumis au contrôle du conservateur foncier et ils sont peut-être par ailleurs surchargés.

---

(1) art. 3, Code foncier.

- Appliquer un délai prévu par la loi, de 2 ans par exemple, spécifiant que tout requérant sur telle circonscription devra confirmer sa contestation et à défaut sera considéré comme n'étant plus intéressé à la propriété. Ceci permettrait d'écarter des litiges tous les héritiers non intéressés ou non informés du litige en cours.

- Faire une réforme de reorganisation foncière pour prendre en compte les changements politiques et sociologiques des lieux.

Un autre défi attend cette profession et concerne les délimitations des 18% du territoire non recensé.

### CHAPITRE III - LES ZONES A DELIMITER

#### 1. La délimitation facultative<sup>(1)</sup>

L'exposé des motifs de cet arrêté estime que «...Bien plus, une procédure de délimitation générale venant à être ouverte dans une région où des biens-fonds avaient précédemment fait l'objet d'une délimitation facultative, les inscriptions et les titres délivrés à la suite de cette délimitation facultative sont susceptibles d'annulation ou de modification, tout comme les biens-fonds qui n'auraient jamais été déterminés. C'est donc une grave erreur de s'imaginer que la procédure de délimitation facultative confère ou consacre un droit réel qui ne s'appuierait pas sur un juste titre, ou met définitivement ce droit à l'abri de toutes contestations, annulations, ou modifications éventuelles, à l'instar des droits acquis en application des dispositions des arrêtés 186, 188 et 189 du 15 mars 1926...»

En effet, l'arrêté n° 2576 impose pour la procédure de délimitation facultative une large publication, la possibilité pour les opposants de se manifester, mais ne prévoit pas d'homologation. Un double bornage est réalisé, celui demandé par le requérant, selon ses prétentions et celui qui indique les emprises objet d'opposition. D'autre part, les oppositions reçues pendant ou après le bornage n'entravent pas l'inscription de la requête du demandeur au registre foncier spécial. Son bien-fonds porte seulement la mention des oppositions. A la différence des inscriptions au registre suite aux opérations de recensement et de délimitation selon l'arrêté 186 qui interviennent uniquement à la purge des oppositions; la délimitation facultative passe outre cette phase d'homologation. Les oppositions reçues sont jugées par les tribunaux compétents, mais n'influent pas sur la date d'inscription au registre special. Lorsqu'un recensement au titre de l'arrêté 186 est notifié sur le lieu du bien-fonds délimité facultativement, d'après l'exposé des motifs de l'arrêté 2576, ce dernier peut être remis en cause. En l'absence d'homologation dans la procédure de l'arrêté 2576, il fait courir le délai de deux ans à compter des 30 jours après la publication du procès-verbal de

---

(1) arrêté 2576 du 24 mai 1929.

bornage <sup>(1)</sup>. Cette position signifie que sur les 18% du territoire restant à délimiter, les travaux de recensement devront simplement intégrer dans le croquis de délimitation les plans des biens-fonds objet de la délimitation facultative.

Nous ne traiterons pas ici ce point technique, bien que de nombreuses questions demeurent:

- Les géomètres délimitateurs et les topographes devront-ils simplement «contourner», le bien-fonds?
- A défaut, quelle surface sera prise en compte si l'ancienne est différente de celle nouvellement levée?
- Les calculs de la délimitation facultative sont-ils «insérables» dans le futur lever? Sur quel canevas se sont basés les topographes pour l'exécution du lever?
- Si les bornes de la délimitation facultative ont disparu, quelle base auront les topographes pour les réimplanter?

## 2. Les servitudes de réseaux nationaux

L'Etat, pour l'implantation de ses réseaux <sup>(2)</sup>, crée des servitudes sur les biens-fonds. Dans ce cas:

- Si le bien-fonds est inscrit au registre foncier, la servitude y est mentionnée.
- Si le bien-fonds est en cours d'homologation, le juge inscrit la servitude sur le procès-verbal de délimitation.
- Si le bien-fonds n'est pas délimité, la servitude sera constituée par un accord écrit des propriétaires présumés et du *Mouktar* qui en gardera copie dans ses archives.

Nous retrouvons l'importance du rôle du *Mouktar* qui non seulement certifie l'accord mais désigne le propriétaire présumé et en l'espèce, il est impossible d'échapper à son autorité car selon l'article 47 de l'arrêté n° 188, «*Il est interdit aux notaires et aux tribunaux chérieh de recevoir ou de légaliser tout acte ou convention immobilière (...) se rapportant à un immeuble non inscrit au registre...*».

Cependant, lorsque le recensement selon l'arrêté n°186 sera engagé et si le titulaire présumé de la servitude n'est pas le propriétaire réel du bien-fonds après homologation, quel sera l'incidence sur les droits du réseau?

(1) Cass. civ., 21 mars 1955, Baz, 1955, p. 125, n° 27; Cass. civ., 17 oct. 1960, Baz, 1960, p. 150, n° 82; Cass. civ., 11 juin 1968, Baz, 1968, p. 435, n° 114.

(2) ligne d'électricité, par exemple.

### 3. La limite entre les terres mulks et amiriées

Nous avons souligné en première partie la différence entre les terres amiriées et les terres mulks, notamment pour le partage des biens en cas de décès du propriétaire. La survivance de cette différence nécessite d'identifier sur le terrain la catégorie de chaque bien-fonds. Or, si l'identification est établie sur les 82% du territoire libanais, les 18% restant devront l'être aux prochaines délimitations.

Selon le Code de la propriété, les immeubles amiriés ne sont pas définis géographiquement, seuls les biens mulks sont désignés à l'article 5 de l'arrêté 3339 comme étant d'une part les biens «situés sur le territoire de l'ex-gouvernement autonome du Mont-Liban»<sup>1</sup> et d'autre part, les immeubles «situés à l'intérieur du périmètre des agglomérations bâties tel qu'il est déterminé administrativement...».

Dans un premier temps, la jurisprudence estima que la délimitation administrative était essentielle. Selon la cour d'appel libanaise du 9 août 1945<sup>2</sup> « Il ne suffit pas que le bien se trouve, en fait, à la suite de l'extension qu'une région a prise, dans une agglomération bâtie, ni même que cette agglomération soit reliée à une municipalité; il faut, en outre, qu'après délimitation, celle-ci ait été reconnue par l'autorité administrative compétente comme un centre urbain.» Mais la Cour de Cassation a modifié cette position dans un arrêt du 19 octobre 1961<sup>3</sup>: «Il suffit, pour qu'il y ait immeuble mulk, que ce dernier soit à l'intérieur du périmètre des agglomérations bâties.» Or, dans le cas d'agglomérations qui se sont largement étendues, vu cet arrêt de la Cour de Cassation et sachant que pendant les opérations de délimitation, la limite est déterminée par le *Mouktar*, ce dernier sera l'objet de pressions exorbitantes. Afin de contrer cette position dominante du *Mouktar*, l'opération de délimitation pourrait envisager une délimitation administrative de ces catégories de terres en présence du *Mouktar* mais aussi du *caïmacam*, par exemple.

### 4. Quel cadastre pour les zones à délimiter?

Du cadastre actuel et dans ses grandes lignes, nous avons constaté les points de blocage suivant:

- Le domaine public n'est pas délimité,
- Les homologations prennent du temps,
- Les plans cadastraux ne sont pas réalisés rapidement,
- Le plan cadastral n'est pas considéré comme une carte fiable pour les aménageurs,

---

(1) soit environ 50% du territoire.

(2) Inédit.

(3) Inédit.

- La mise à jour n'est réalisée qu'à l'initiative des propriétaires en l'absence de tournées de conservation,

- La surface cadastrale faisant foi, empêche parfois l'amélioration des techniques de lever ou des systèmes de rattachement.

D'autre part, les 18% du territoire restant à délimiter se situent soit dans des régions montagneuses, soit dans des régions politiquement sensibles telles que le Liban-Sud et ses frontières.

### **Les zones montagneuses**

Pour ces espaces, les défis à relever seront la prise en compte des délimitations facultatives sachant que des investissements importants y ont été réalisés. Ce sont des zones où les pressions foncières s'exercent pour des raisons économiques. Dans ce cas, la procédure actuelle de recensement et de délimitation selon l'arrêté n° 186 ne pourra s'adapter que si le rôle du *Mouktar* est limité et que si les plans des délimitations facultatives ont respecté une qualité d'exécution. A défaut, et en cas d'empiètement de cette délimitation sur les fonds riverains, il faudrait envisager de dissocier deux situations:

**Cas 1,** Le bien-fonds délimité a été fortement mis en valeur: nous pourrions nous inspirer de l'article 906 du Médjellé «Si celui qui possède sans droit sur le fonds d'autrui y fait des constructions ou des plantations (...) dans le cas où [celles-ci] auraient une valeur supérieure à celle du fonds (...) il pourrait conserver le fonds en remboursant la valeur au propriétaire...»

**Cas 2,** Le bien-fonds délimité n'a pas été mis en valeur: il nous semble indispensable alors de pouvoir remettre en cause les limites de la délimitation facultative afin qu'elles s'intègrent dans l'esprit de l'opération de délimitation générale.

Ainsi, un cadastre juridique semble utile pour la gestion de ces espaces, toutefois nous réaffirmons la nécessité de veiller à sa mise à jour.

### **CONCLUSION**

Le système foncier actuel du Liban puise largement ses racines dans la loi ottomane de 1912. Ce système est donc proche de l'organisation du livre foncier allemand dans les zones cadastrées ou délimitées. Tandis qu'il existe une seconde facette, la délimitation facultative, qui s'inspire quant-à-elle de l'Act Thorrens et s'inscrit dans les zones non délimitées. De notre étude, il ressort qu'une adaptation du code foncier est non seulement nécessaire aux nouvelles techniques, notamment à l'informatisation des services, mais qu'à l'orée des prochaines délimitations, et ce afin d'éviter les erreurs du passé, il est indispensable d'imposer certaines règles de procédure. Telles que la création de délais pour l'exécution des

---

plans, les obligations de mise à jour du plan cadastral, la délimitation du domaine public et le désengorgement du tribunal immobilier.

En effet, une étude à caractère sociologique permettrait de déterminer le degré d'ambiguïté dans la survivance des connaissances des propriétaires, entre les droits des lois ottomanes et le code actuel, et ainsi de comprendre les incompréhensions, voire les erreurs, que cette ambiguïté peut susciter.

D'autre part, l'absence d'une gestion rigoureuse des emprises du domaine public et des terres collectives induit sur ces espaces des empiétements multiples, allant dans certains cas jusqu'à l'annexion et la réalisation de constructions privatives. Ce sujet comporte un caractère très politique mais mériterait cependant d'être détaillé.

