

Les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc

Bouderbala N.

in

Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.).
Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb

Montpellier : CIHEAM
Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36

1999
pages 47-66

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=CI020475>

To cite this article / Pour citer cet article

Bouderbala N. **Les systèmes de propriété foncière au Maghreb. Le cas du Maroc.** In : Jouve A.-M. (ed.), Bouderbala N. (ed.). *Politiques foncières et aménagement des structures agricoles dans les pays méditerranéens : à la mémoire de Pierre Coulomb.* Montpellier : CIHEAM, 1999. p. 47-66 (Cahiers Options Méditerranéennes; n. 36)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

Les systèmes de propriété foncière au Maghreb

Le cas du Maroc

Négib Bouderbala

Institut Vétérinaire Hassan II, Rabat (Maroc)

Les systèmes de propriété foncière dans les trois pays du Maghreb nous apparaissent aujourd'hui comme marqués par leurs particularités. Cependant pour l'essentiel, leurs différences sont le résultat, tardif, des politiques foncières conduites par les trois Etats depuis l'indépendance.

Des points communs importants subsistent, que ces pays tiennent à la fois de leur géographie (appartenance à un même ensemble agro-climatique) et de leur histoire souvent commune :

- ❑ Les systèmes de propriété foncière au Maghreb sont partout «pluralistes». Ils constituent des ensembles dans lesquels la loi foncière musulmane n'est ni la seule source, ni même la plus importante. Elle est articulée à un fonds de coutumes d'origine préislamique (le *orf*) et à la législation coloniale et postcoloniale. Aucune de ces grandes sources du droit foncier, qui se sont succédées dans l'histoire, n'a fait disparaître les précédentes mais aucune non plus ne s'est maintenue intégralement dans sa forme originelle (Cahen C., 1968). Il s'agit bien de systèmes pluralistes complexes.
- ❑ On retrouve dans les trois pays, parfois sous des appellations différentes les mêmes grands statuts fonciers : *melk*, terres collectives, *habous*.
- ❑ Les trois pays ont connu la séquence coutume-loi musulmane-loi positive moderne. Ils ont également connu la tension ancienne entre la coutume générée par le milieu rural local et la *Chari'a* émanant plutôt du pouvoir central d'une société marchande urbaine, l'opposition entre un domaine foncier colonial et un secteur dit indigène.

Cependant, depuis quelques décennies, les évolutions foncières se font dans le cadre des politiques nationales et elles ont pu diverger notablement. Le cas du Maroc, qui sera au centre de cette réflexion, sera étudié en deux étapes. La première explorera la formation historique du système foncier et la seconde la situation actuelle des systèmes de propriété.

I – La formation des systèmes de propriété au Maghreb

1. La loi musulmane est apparue dans un contexte hostile à la ruralité

Dès ses débuts, la norme dominante (la *Chari'a*) n'est guère favorable au monde rural. L'Etat musulman légifère à partir des villes et des valeurs urbaines marchandes. Il voit la campagne, non comme un espace de production, mais comme un espace de prélèvement. Le régime des terres n'est pas défini par les caractéristiques de la propriété mais par celles de l'impôt. Les paysans sont la lie de la société mais c'est cependant sur eux que repose la quasi-totalité de la pression fiscale. Les impôts sur le commerce sont très mal vus et flétris par les juristes, alliés des marchands et sous le nom de *muqus*, considérés comme illégaux. Le calendrier solaire est rejeté au profit du calendrier lunaire, indifférent aux saisons et aux cycles agricoles. Le caractère illicite des contrats à part de récolte (*khobza*, *khammessat*) heurte de nécessaires pratiques rurales. Enfin l'adoption du régime successoral de droit musulman, en instituant l'héritage des filles, crée une menace mortelle pour l'unité du patrimoine foncier de la famille patriarcale. Les femmes qui se marient à l'extérieur de la grande famille vont-elles introduire sur la terre familiale, des étrangers ? On constate une forte antinomie entre la loi éminente et les nécessités terriennes.

Le cas du *khammes*, métayer au 1/5e illustre cet interminable débat historique entre l'orthodoxie centrale et un droit que Jacques Berque dirait «écologique» et qui serait plus ouvert à la vie paysanne. Le *khammes*, héros antique des campagnes maghrébines, «cet étrange salarié à part de fruit ou cet étrange associé qui s'oblige à fournir du travail... qui abdique initiative et liberté, résiste depuis des siècles aux assauts du rigorisme juridique (Berque J., 1940). Ce que l'orthodoxie refuse, c'est l'incertitude et l'aléa dans les rapports sociaux. Mais il faut distinguer entre l'aléa des marchands et l'aléa des paysans. Le premier est effectivement insupportable car portant sur l'égalité de ce qui est échangé, il est la négation même de l'activité commerciale. Le second, qui résulte de la récolte, conduit à des contrats à part de fruit qui sont le seul moyen de partager les risques. Le juriste Abou Ali el Maadani, qui vivait sous Moulay Ismaïl (17e/18e), consacre au *khammes* un vibrant plaidoyer (Berque J., 1946), sans cesse repris jusqu'au 20e siècle.

Les constructions de ces rares juristes proches du monde rural sont bien le signe de cette interminable bataille des paysans pour entrer dans le droit et notamment pour faire reconnaître le caractère nécessaire et légitime de ces pratiques anti-aléatoires.

2. Le débat foncier colonial

A. Le débat sur l'ancien système foncier en Algérie : terres d'Etat ou terres privées ?

Dans la deuxième moitié du 19e siècle, un vaste débat agite juristes, historiens et administrateurs coloniaux européens sur les «communes primitives». Cette discussion se déroule dans un contexte fortement marqué par l'interrogation sur la nature des régimes fonciers pré-coloniaux, notamment algériens. Marx, lui-même, est fortement préoccupé, pendant les dernières années de sa vie, par l'analyse des communautés et des systèmes fonciers anciens. Il séjourne d'ailleurs en Algérie en 1882.

Ce débat a produit un certain nombre d'idées sur les régimes fonciers qui ont gardé longtemps une très large audience et notamment celle-ci : à l'origine de toutes les sociétés, il y a la commune primitive. Les communautés agraires originelles sont le stade le plus archaïque de l'évolution des sociétés, la forme algérienne de communauté étant considérée comme une forme particulièrement arriérée d'organisation sociale.

Le précédent algérien est très important pour la politique coloniale nord-africaine. L'Algérie sert en effet de laboratoire des expériences de colonisation, notamment en matière foncière. Dans ce pays, l'analyse savante du régime foncier traditionnel a suivi, d'une façon presque caricaturale, les besoins de la colonisation.

En 1846, le Dr Worms (Worms, 1846) présente la version la plus domanialiste du droit foncier musulman. Il soutient que l'Etat précolonial, et donc son successeur colonial, est le propriétaire de la plupart des terres du pays. L'administration française n'a donc qu'à puiser dans les terres du Domaine pour créer la propriété coloniale officielle. C'est le moment où le Maréchal Randon pratique la politique du cantonnement et prélève des terres *arch* pour les intégrer au Domaine. Entre 1851 et 1861, 61 363 hectares furent prélevés sur 16 tribus (Ageron, 1966).

Dans le cadre de la politique du Royaume Arabe de Napoléon III, le *sénatus consulte* du 22 avril 1863 déclare «les tribus d'Algérie, propriétaires des territoires dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle».

La réaction des colons ne tarde pas. E. Robe (1864) s'inscrit en faux contre la théorie de la domanialité. Selon lui, la propriété privée était générale en Algérie à l'époque turque. L'ensemble des terres algériennes doit donc être livré au marché et tous les obstacles aux transactions, abolis. La loi Warnier en 1873, après la chute de Napoléon III et l'écrasement de l'insurrection algérienne en 1871, vient consacrer cette thèse et ouvre très largement la voie à la colonisation privée dont la superficie double entre 1870 et 1890. Ce qui frappe dans cette évolution, c'est d'une part le fait, du moins dans cette première période, que la doctrine coloniale cherche systématiquement des justifications à sa politique foncière en la présentant comme conforme à l'organisation précoloniale et au droit musulman. Les options retenues varient entre deux grands pôles : politique du Royaume Arabe d'une part, avec une protection des collectifs indigènes et politique de priorité absolue à l'installation de la colonisation, d'autre part, avec

deux variantes successives, la colonisation officielle sur les terres domaniales, puis la colonisation privée sur la base d'une théorie juridique de la généralisation de la propriété individuelle privée.

B. L'option foncière coloniale au Maroc : un système pluraliste

On retrouve au Maroc les figures conceptuelles de l'entreprise coloniale algérienne mais les choix sont autres. Certes, il s'agit d'une situation objectivement différente. C'est un protectorat et non une colonie et à aucun moment n'est envisagé d'entreprendre une colonisation de peuplement. Les prélèvements n'y sont pas négligeables (environ 1 million d'hectares en 1955) mais n'atteignent pas l'ampleur relative du secteur de colonisation en Algérie. Le débat sur la nature juridique des terres indigènes a également lieu et les juristes d'Algérie y jouent un rôle important. Milliot, éminent spécialiste de droit musulman à la Faculté de Droit d'Alger, fait en février 1921 une mission au Maroc, à la demande de la Direction des Affaires Indigènes de Rabat.

Cependant, à aucun moment, n'a été envisagée au Maroc, comme solution générale, une législation foncière unifiée consacrant, soit l'exclusivité du Domaine de l'Etat, soit celle de la propriété privée. La solution choisie en 1919, avec l'adoption du grand Dahir sur les terres collectives, est une solution composite. Michaux-Bellaire (1924), éminent spécialiste des tout débuts du protectorat, donne en 1924 un résumé très clair des intentions du législateur. L'objectif du protectorat, selon lui, c'est d'offrir des terres à la colonisation mais en évitant les conséquences négatives que l'expérience algérienne a pu faire apparaître, c'est-à-dire le refoulement et le cantonnement des collectivités indigènes par des prélèvements excessifs au bénéfice de la colonisation ou une évolution trop rapide vers la propriété privée et le marché libre de la terre avec ses risques d'expropriation trop brutale de la paysannerie.

La législation coloniale écarte donc la solution du domaine éminent du sultan sur toutes les terres du royaume et opte pour un système pluraliste. Le régime foncier marocain comprendra à la fois le Domaine de l'Etat, la propriété *melk*, la propriété privée immatriculée, les terres *habous* et enfin les terres collectives.

Michaux-Bellaire explique que le dahir de 1919 constitue la meilleure voie pour une «saine colonisation» qui ne peut aller sans une protection de la propriété des collectivités rurales. Le choix du protectorat au Maroc est original. Les droits sur la terre des tribus sont reconnus mais il ne s'agit pas seulement, comme en Afrique occidentale pour les droits coutumiers, d'un simple droit de jouissance. Les *Jmaâ* (collectivités foncières) sont des personnes morales qui ont sur leurs biens fonciers une pleine propriété. Mais cette propriété est exercée sous la tutelle de l'Etat, en l'occurrence la toute puissante Direction des Affaires Indigènes. Les intentions de l'autorité coloniale sont donc doubles : soustraire les terres collectives au marché et aux appétits des colons, mais aussi mettre les collectivités sous contrôle politique.

3. La formation historique du système foncier marocain

On examinera, pour simplifier, les grandes étapes de l'histoire foncière : préislamique, islamique, colonial.

A. Avant l'Islam , un fait dominant : les terres de tribu

Avant l'Islam, la réalité dominante était la terre de tribu. Il y avait, bien sûr, dans les vallées, les oasis et autour de quelques villes, une propriété enclose dans des limites nettes. Mais cette propriété foncière ne s'aventurait pas au-delà des étroites limites de l'agriculture sédentaire, où la terre était rare pour des raisons écologiques (pente, irrigation) ou de sécurité, et où les hommes étaient nombreux.

A l'ouest du Maghreb, où l'urbanisation était beaucoup plus faible, où la pénétration romaine avait été limitée, où les traces de la colonisation romaine et de son cadastre étaient moins voyantes, l'espace rural n'opposait que de rares limites au libre déplacement des tribus de pasteurs. La terre de tribu, alors, n'était pas une propriété mais un territoire, espace politique dont l'étendue et la localisation dépendaient du poids démographique de la capacité militaire du groupe et des traités passés avec les groupes voisins. La terre n'était pas rare : elle était à la tribu pour autant que la tribu avait des hommes pour l'occuper et qu'elle n'avait pas rencontré d'autres groupes plus puissants dans son expansion.

Cette réalité mouvante faisait, bien sûr, obstacle à l'apparition de limites foncières nettes.

Pendant toute cette période, l'abondance relative de terre mettait le régime foncier davantage sous la dépendance du milieu physique que sous celle des rapports sociaux : Jacques Berque traduit cela en parlant de «droit écologique» (Berque J., 1958).

B. L'Islam et le démembrement de la propriété entre droit éminent et usufruit

Avec l'Islam, des institutions nouvelles se superposent sur un fonds de pratiques anciennes, qui, pour l'essentiel, se maintinrent ou se transformèrent lentement. La «greffe» prit quelques siècles mais il faut bien ici user du raccourci.

Un caractère du régime foncier apporté par l'Islam explique l'essentiel des transformations foncières à dater de la conquête : c'est le démembrement de la propriété foncière en propriété éminente (*raqaba*) et en usufruit (*intifaâ, tassarouf*). Dans toute l'étendue des terres de conquête, la propriété éminente appartenait à la communauté musulmane (*oumma*), en fait au prince et l'usufruit à ses occupants, c'est-à-dire en général aux tribus (Cahen C., 1977).

Les conséquences furent immenses :

- ❑ Il ne pouvait y avoir, en droit, hors d'Arabie, concentration entre les mains d'une même personne de la propriété éminente et de l'usufruit, c'est-à-dire qu'il y avait prohibition du régime *melk*.
- ❑ Le droit éminent était exercé par le souverain, théoriquement au nom de la communauté. Lui donnant un pouvoir permanent sur toutes les terres, il constituait l'instrument principal de la politique fiscale, de la politique agraire et de la politique tout court. En effet, la *raqaba* était la légitimation du prélèvement de l'impôt, de la constitution d'un domaine d'Etat et donc de la concession sur ce domaine d'*iqta'*, baux emphytéotiques permettant la constitution de domaines personnels que l'on a pu comparer aux «fiefs» de la féodalité européenne.

L'évolution du droit des terres après la conquête confirme l'importance de cette propriété éminente. Cette évolution doit surtout être examinée du point de vue fiscal, car celui-ci est fondamental.

Le régime des terres de conquête est seulement une distinction entre musulmans et non-musulmans. Les Musulmans ne payaient que la *zakat*, aumône volontaire faible. Les non-musulmans payaient, en contrepartie du droit éminent reconnu à la *oumma*, la *jiziya*, capitation ou impôt par tête et surtout le *kharaj*, très lourd impôt foncier. En revanche, une fois ces contributions acquittées, les anciens occupants du sol pouvaient, en toute liberté, conserver leur organisation et notamment leurs anciennes coutumes agraires.

Cependant, les conversions en masse à l'Islam tarirent peu à peu les rentrées fiscales et menacèrent le *bit el mal* (trésor). A la fin de l'époque omeyyade, pour conjurer ce risque, une réforme d'importance historique vint bouleverser le droit fiscal : toutes les terres qui étaient encore terres de *kharaj* à l'époque furent déclarées, quelle que fût par la suite la confession de leurs occupants, terre de *kharaj* à titre définitif, ainsi le statut personnel devint-il statut réel, le droit fiscal fixé au sol devenant droit foncier. Le régime de la terre, en prenant une fois pour toutes le nom de l'impôt qui lui était appliqué, se fixait dans un statut indépendant du statut de la personne : «Les terres collectives sont des terres de *kharaj*».

Déjà, la belle unité du droit de la conquête – qui ne distinguait qu'entre les terres de l'Etat (propriété directe de l'Etat califal : terres sans maître, terres confisquées) et les anciens statuts (terres de *kharaj*) –, confrontée aux institutions en place, commençait à se répartir en statuts dont la diversité préfigurait celle d'aujourd'hui :

- ❑ Terres *melk* : en droit, elles n'existaient pas, on l'a vu, hors d'Arabie. En fait, ce statut «arabe» se développa par établissement de colons arabes, achats par des Arabes, héritages et conversion ; ces terres étaient soumises à la *zakat* et à l'*achour* (dîme).
- ❑ Terres de *kharaj* : c'étaient toutes les terres appartenant à des non-musulmans à la date de la transformation du *kharaj* en statut définitif : essentiellement les terres de tribu que le protectorat dénommera «terres collectives». Evidemment, la tutelle du *Makhzen* et la charge de l'impôt sur ces terres variaient avec la capacité de résistance des «contribuables». J. Berque rappelle à ce propos qu'en Orient, où la tutelle était mieux affirmée, ces terres s'appelaient *bled miri* (terres du prince) alors qu'elles gardaient au Maghreb le nom de *bled jemaâ* (terres de la collectivité).

- ❑ Terres d'Etat : constituées par les terres sans maître, ou en déshérence, ou confisquées, ce domaine servit d'instrument principal (mais non exclusif, les terres de *kharaj* jouèrent également un rôle) de la politique foncière de l'Etat. C'est sur ce fonds que furent découpés les domaines personnels concédés par *iqta* à des notables, à des *chorfa* ou à des fondations religieuses, et que furent installées, parfois, les tribus *guich* en contrepartie des services militaires rendus. Cependant, bien que la *raqaba* (propriété éminente) du souverain ait constitué l'instrument principal de la politique foncière, il ne faut pas en exagérer la portée ; lorsque la tutelle se distendait, ce qui n'était pas rare, d'importantes transformations agraires pouvaient se produire dans un cadre plus restreint : l'apparition endogène d'un pouvoir personnel au sein d'une tribu, ou aux frontières de celle-ci, sur une base militaire ou religieuse, pouvait s'accompagner d'un accaparement foncier sous forme d'apanage ou de *Aabous*. Plus souvent encore, ces pouvoirs apparus indépendamment du *Makhzen* renforçaient leur situation en se faisant reconnaître par le pouvoir central.

C. La colonisation : prélèvement de terres et contrôle politique

Toute la logique du système foncier du protectorat résidait dans les nécessités suivantes :

- ❑ trouver les formules juridiques permettant l'installation de la colonisation foncière ;
- ❑ assurer la sécurité de la propriété coloniale et l'ordre établi à la campagne ;
- ❑ adopter un régime de propriété foncière permettant le développement de l'exploitation capitaliste.

a] La colonisation foncière

L'objectif étant unanimement reconnu, les moyens d'y parvenir provoquèrent sous le protectorat un débat qui n'a jamais réellement cessé, entre les partisans d'une colonisation sauvage, libre de toute entrave juridique, et ceux d'une installation plus soucieuse de l'avenir à long terme et donc subordonnant les accaparements au maintien de «l'ordre» dans les campagnes.

En fait, c'est une solution de compromis qui fut adoptée :

- ❑ d'une part, un dispositif de protection des «terres indigènes» fut mis en place (protection des terres de tribu, législation sur le «bien de famille») ;
- ❑ d'autre part, de larges possibilités furent ouvertes à l'acquisition par des Européens, non seulement sur le *melk* mais également sur les terres collectives.

L'article 10 du dahir du 27 avril 1919 sur les terres collectives est une remarquable illustration de ce compromis : «La propriété des terres collectives ne peut être acquise que par l'Etat ; cette acquisition ne peut avoir lieu qu'en vue de créer des périmètres de colonisation».

Le fonds des terres de colonisation se constitua de diverses manières. Avant même l'établissement du protectorat, des achats eurent lieu dans le Nord-Ouest par l'intermédiaire de la procédure de la «protection», de la Convention de Madrid (3 juillet 1880) et de l'acte d'Algésiras (7 avril 1906) imposés par les puissances européennes. Dès l'établissement du protectorat, une intense activité législative ouvrit des voies légales à l'installation des colons.

L'Etat «protecteur», reprenant à son compte la théorie du domaine éminent et des terres de conquête, reconstitua et étendit le domaine *makhzen*, restaura et consolida la tutelle sur les terres de tribu et sur les terres constituées en *habous* public et introduisit la distinction entre domaine public et domaine privé de l'Etat.

Les terres contrôlées par l'Etat colonial devinrent ainsi très nombreuses : il installa des périmètres de colonisation sur les terres *makhzen* et sur les terres dites «collectives» (article 10 du dahir du 27 avril 1919), permettant l'installation permanente des colons sur les terres collectives par le tour de passe-passe juridique des Aliénations perpétuelles de jouissance (APJ), encouragea les achats privés sur les terres *melk* par l'octroi de larges crédits. Enfin il généralisa, au bénéfice quasi exclusif des acheteurs étrangers, la garantie de propriété que constituait «l'immatriculation» (Gadille J., 1955).

b) Le contrôle politique des campagnes

Cependant, le rythme de ces accaparements n'était pas uniformément accéléré : il restait sous le contrôle de l'Etat colonial qui ne cessa d'arbitrer entre les appétits des colons et la volonté de contrôle politique de la toute puissante Direction des Affaires Indigènes :

- ❑ Les colons, par le canal de leurs influentes Chambres d'Agriculture, obtinrent quand même que le secteur colonial atteigne la superficie notable d'un million d'hectares, pris sur les meilleures terres du pays ; ils obtinrent aussi de multiples avantages et soutiens à la production agricole «moderne».
- ❑ La Direction des Affaires Indigènes obtint que des «réserves foncières» soient conservées pour les collectivités, réserves soumises à son contrôle politique incessant.
- ❑ L'adoption du statut des terres collectives, en 1919, est bien le point de convergence de ces différents projets : en premier lieu, fixant au sol les tribus, les enfermant dans les bornes de la délimitation administrative, cette loi vint mettre opportunément un terme à leur divagation qui menaçait la sécurité de la propriété coloniale ; mais en même temps, elle entourait ces «réserves» d'un cordon sanitaire juridique (inaliénabilité, insaisissabilité, imprescriptibilité) dont l'efficacité se mesure, au moins, aux campagnes incessantes des colons contre cette loi.

Quelle que soit l'ampleur des empiétements, on peut dire que la «protection» n'a pas été inopérante : 6 millions d'hectares de «terres collectives», dont un million d'hectares de terres de cultures, n'avaient pas encore pu être démembrés en 1956.

Voilà donc un des objectifs de cette législation : protéger la propriété coloniale en fixant les collectivités dans des limites strictes, mais en même temps créer d'inepugnables «réserves» foncières pour retenir la paysannerie à la campagne et limiter l'exode rural et les dangers de l'urbanisation.

En second lieu, les institutions créées en 1919 visaient à permettre un contrôle total des collectivités, à poser littéralement un verrou sur la société rurale, de façon à y prévenir la moindre velléité d'expression politique. N'oublions pas que le texte du 27 avril 1919 n'avait pas pour objet principal de définir le régime de la propriété et de l'exploitation sur les terres des tribus, mais d'organiser «la tutelle administrative des collectivités indigènes».

Ce n'est pas le lieu ici de décrire l'ampleur du pouvoir de tutelle ; un bref aperçu suffira. L'article 1er donnait le ton : «Le droit de propriété des tribus... ne peut s'exercer que sous la tutelle de l'Etat...». La tutelle n'était pas exercée par une administration technique (agriculture par exemple), mais par le directeur des Affaires Indigènes et du Service de renseignements qui devint, en 1937, le directeur des Affaires Politiques. Le tuteur avait qualité pour prendre seul un certain nombre de mesures importantes (le partage, par exemple, article 4) et la *jemaâ* ne pouvait prendre aucune décision (location, aliénation de jouissance, acquisition, utilisation des revenus, etc...) sans son autorisation.

Les collectivités, éternelles mineures, étaient ainsi maintenues dans un état de dépendance totale. Le carcan qu'on leur imposait -et qu'on présentait comme un respect de leurs usages immémoriaux n'était que la copie figée et déformée de la coutume d'une tribu, les Beni Ahsen du Gharb, dont on arrêta l'évolution dans un texte rigide ; celui-ci visait à détruire les groupements en tant qu'unité politique, à dissoudre les solidarités antérieures pour laisser l'individu seul face à l'administration.

L'unité ethnique de l'espace était éclatée en terres de fractions, de tribus, de douars. Les nouvelles frontières brisaient les finages, les complémentarités, soustrayaient les forêts et les *merja* (zones marécageuses) à l'usage collectif.

Enfin et surtout, le protectorat français opérait une séparation définitive entre les collectivités ayant un statut de personnes morales de droit privé, propriétaires et gestionnaires de bien (les petites *jemaâ* des terres collectives), et les collectivités ayant un statut de personnes morales de droit public (les trop vastes «communes rurales»), chargées d'assurer le fonctionnement de services publics municipaux (voirie, souks, etc.).

En enlevant leurs prérogatives de droit public aux tribus et en faisant exercer celles-ci par des organismes «communaux» trop vastes pour exprimer réellement les besoins des collectivités rurales, l'autorité coloniale coupait court, là encore, à toute possibilité d'expression politique.

Le colonisateur espagnol, plus pragmatique, n'est pas, quant à lui, allé jusque-là. Une série de dahirs, de 1916 à 1952, a réglementé les collectivités, mais de façon moins rigide que dans la zone sous autorité française. Ces organes représentatifs – la *janta rural* au niveau de la fraction et la *yemaâ* au niveau du douar – n'avaient, certes, aucun pouvoir de décision mais, du moins, concentraient dans la même personne morale des attributions liées à la propriété immobilière collective (comme les *jemaâ* du dahir de 1919) et des attributions à caractère de service public (travaux d'intérêt collectif, défense des droits économiques et sociaux de la collectivité, représentation de ces intérêts en justice et face à l'administration).

c] La mise en place d'exploitations de type capitaliste

A. Mesureur, juriste et officier d'occupation à l'aube du protectorat, pénétré de l'esprit de la colonisation dans son innocence première, se plaignait en 1921 des entraves apportées à la libre entreprise des colons par le dahir de 1919.

La procédure de l'«Aliénation perpétuelle de jouissance» (APJ), pourtant inventée au bénéfice des colons, lui paraissait un détour «peu en conformité avec les usages de l'exploitation moderne : le capital ne cherche pas à se lier avec une telle indétermination...». Il fallait au «colon pourvu de capitaux, le seul qui puisse réussir... une situation nette, loyale, marchande, qui puisse se réaliser, se transformer suivant les besoins du marché».

Dans les zones réservées à l'expansion de la propriété étrangère, le protectorat allait introduire deux institutions favorables au développement de la production agricole capitaliste que Mesureur souhaitait :

- ❑ Les propriétés foncières européennes privées seraient désormais soumises au régime de propriété du Code civil français : absolu, individualiste, abstrait et universaliste, il s'opposait brutalement aux principaux caractères du système foncier marocain (diversité des statuts adaptés à des situations particulières, caractère communautaire, démembrements multiples, régime successoral consacrant la prééminence de la famille agnatique, etc...). En fait, la propriété établie selon le Code civil français n'est pas seulement hostile à la tradition marocaine mais à toute conception paysanne de la propriété foncière. Le paysan n'a pas faim de propriété foncière, il a faim de possession longue et paisible. En introduisant une propriété plus individuelle que familiale, soumise à l'égalité de tous les héritiers, qui devient une marchandise, le Code civil pulvérise la propriété paysanne et la détruit irrémédiablement (Cepede M., 1974 ; Viaup, 1962).
- ❑ Les propriétés foncières européennes étaient les bénéficiaires quasi exclusives de «l'immatriculation», procédure nouvelle d'enregistrement de la propriété foncière. Cette procédure apportait à la fois la preuve juridique du droit de propriété, de sa contenance et de sa localisation exacte. Le titre foncier délivré au propriétaire, sur lequel étaient portées toutes les spécifications (hypothèques, servitudes...), comportait également un plan de sa propriété dont tous les sommets étaient indiqués en coordonnées. Ainsi le droit de propriété, moins dépendant du consensus du groupe et des témoignages des voisins, était-il à la fois mieux garanti et plus mobile.

La vente, la location, le crédit en étaient facilités : des conditions essentielles à l'établissement des exploitations agricoles de type capitaliste étaient ainsi établies.

d] Un bilan à nuancer : les colons ne sont pas les seuls propriétaires fonciers à bénéficier du protectorat

Bien avant l'Indépendance, les éléments essentiels du régime foncier actuel étaient ainsi mis en place :

- ❑ Cantonnement d'une paysannerie qui explosait démographiquement sur des «terres collectives» encore soumises à l'étroite tutelle de l'Etat mais pénétrées de toutes parts par des appropriations multiples : colons, notables *chorfa* et grands caïds ou simplement «melkisation» par des ayant droit mieux placés. La propriété *melk* progressait aux dépens des possesseurs collectifs (*guich*, *habous*, *makhzen*) et, sur ce *melk*, la construction de la propriété commençait à restructurer l'espace.

L'administration coloniale et son cadastre entérinaient cet élargissement et cette consolidation des domaines latifundiaires.

- ❑ Emergence d'une bourgeoisie foncière citadine et rurale qui introduisait prudemment capital et salariat.
- ❑ Fragilité du petit propriétaire indépendant qui, à peine sorti du statut communautaire, perdait ses moyens de production et se prolétarisait. Cette prolétarianisation produisait un nombre toujours croissant de paysans sans terre, dont seulement une partie trouvait à s'employer comme ouvriers ou métayers, les autres étant contraints à l'exode.
- ❑ Développement de la propriété privée immatriculée qui, débarrassée des dépendances et incertitudes pesant sur tous les autres statuts, apparaissait comme l'instrument foncier privilégié pour l'introduction du capitalisme. Ce statut avait vocation à intégrer les autres et à unifier le régime juridique de la terre au Maroc ; c'était incontestablement le statut le plus dynamique. Constatons pourtant la résistance des autres statuts et la modestie de la progression de l'immatriculation que ne peut totalement expliquer la lenteur de la procédure : 1 million d'hectares avant 1956.

Il faut d'ailleurs nuancer fortement ces conséquences de la politique agraire du protectorat.

En premier lieu, il faut noter que, si de bonnes terres furent prélevées sur la paysannerie marocaine, ce ne fut pas toujours sans difficulté. Dès 1912 (circulaire du Grand Vizir du 1er novembre 1912), le protectorat bloqua les transactions sur de nombreuses catégories de terres (*habous*, terres de tribu, forêts, *guich*, terres mortes, biens de disparus...). Le grand dahir de 1919 vint confirmer l'inaliénabilité des terres collectives. L'administration coloniale française, qui s'était donnée les moyens de prélever, mais avait aussi établi des protections contre les abus de la spéculation foncière, se trouvait empêtrée dans son légalisme. Par ailleurs, les détenteurs «indigènes» résistaient à l'expropriation par tous les moyens à leur disposition : parfois les armes à la main, souvent par des actes isolés (incendies de ferme, vols de bétail, délits de pacage) et toujours par une incessante guérilla juridique (production illimitée de *moukya* apocryphes, droit de préemption...). Contrairement à ce qui a souvent été affirmé, il n'était pas toujours facile pour un colon de se procurer de la terre. D'ailleurs, la résistance des paysans était si forte que la colonisation a parfois été contrainte, dès les débuts du protectorat, de s'installer dans des zones extrêmement peu favorables à la culture et à l'installation humaine. Ainsi les *merja* du Gharb, vastes zones marécageuses impropres à la colonisation sans très gros investissements, qui ont fait l'objet de projets d'assainissement commencés dès 1912 et concrétisés en 1919 par la concession de deux grandes *merja* à la compagnie du Sebou.

En second lieu, on peut penser que les nouveaux propriétaires fonciers marocains ont été les principaux bénéficiaires des transformations agraires du protectorat. En effet, avant la colonisation, la quasi-totalité de l'espace agro-pastoral marocain était occupé par les territoires des tribus, y compris dans les grandes plaines. A la fin du protectorat, le régime *melk* représentait déjà plus des 2/3 des terres cultivées. Tout s'est passé comme si le protectorat avait opéré le transfert d'une partie importante des terres de tribu entre les mains de la propriété foncière marocaine et contribué de façon majeure à la formation de la «bourgeoisie foncière». Cette conséquence de la colonisation sera encore accentuée lorsque, après l'Indépendance, les terres de colonisation prélevées sur les terres de tribu seront en partie, reprises par des acheteurs marocains privés.

II – Les systèmes de propriété aujourd'hui

1. La variété des régimes juridiques de la terre

Le régime juridique de la terre au Maroc présente une extraordinaire diversité de statuts. Selon les auteurs, le nombre et la dénomination changent : A. Mesureur (1921) en dénombreait huit en 1921, dont sept «indigènes» (terres mortes, terres *melk*, terres collectives des tribus, terres *makhzen*, terres *guich*, terres des tribus de *naïba*, biens *habous*) et une moderne (terres immatriculées). Plus récemment, en 1972, P. Decroux (1972) en cite huit : terres immatriculées, *habous*, droit coutumier musulman, terres collectives, terres *guich*, terres situées à l'intérieur des périmètres d'irrigation, biens de famille, lotissements. Paul Pascon (1971) signale de son côté, en 1971, l'existence de sept statuts principaux et de vingt-sept sous-statuts.

Cette profusion, qui ne facilite guère la compréhension des questions foncières, tient, pour partie, à la diversité d'approche des observateurs et également au manque de rigueur des critères définissant les

régimes fonciers (Bouderbala B., 1977). Mais elle atteste également une réalité historique incontestable : le régime de la terre garde les traces des systèmes fonciers qui se sont succédés au cours de l'histoire et le processus d'unification et d'intégration entrepris par l'Etat, pour conduire à un régime unique, est loin d'être achevé.

A. Le régime des terres melk

Ce régime désigne la propriété immobilière régie par le droit musulman de rite malékite. Celle-ci est assimilée le plus souvent, par opposition à la propriété de l'Etat ou des tribus, à la propriété privée de droit romain (*usus, abusus, fructus*), celle qui est le plus souvent présentée comme inséparable de l'apparition et du développement du capitalisme.

Cette interprétation est contestée par une partie de la doctrine qui voit dans la propriété de droit musulman un démembrement entre un droit éminent appartenant à la communauté des croyants (c'est-à-dire à l'Etat) et un simple droit de jouissance accordé au détenteur. D'autre part, les droits du propriétaire *melk* sont également limités par le régime de succession musulman qui fait prévaloir la nécessité du maintien du patrimoine de la famille patriarcale sur les droits de la propriété privée individuelle.

Ce statut qui était très peu important en surface avant 1912, regroupe aujourd'hui 74,2% de la superficie agricole et 88,5% des exploitants. C'est dire l'ampleur des transformations sociales dont rendent compte les statistiques et qui se sont accomplies en moins d'un siècle.

Le régime *melk* apparaît bien comme le principal bénéficiaire de l'évolution foncière sous le protectorat et depuis l'indépendance.

B. Le régime des terres collectives

Ce régime désigne les territoires des tribus, transformés par la législation du protectorat (dahir du 27 avril 1919, toujours en vigueur) en propriétés inaliénables de collectivités ethniques, soumises à la tutelle de l'administration du Ministère de l'Intérieur.

Selon cette législation, les collectivités, dotées de la personnalité morale, sont propriétaires à titre collectif d'un domaine qui peut être délimité et immatriculé.

Les chefs de famille n'ont qu'un droit de jouissance, également inaliénable, sur une part de l'immeuble collectif qui n'est ni localisée ni quantifiée. La législation de 1919 n'intervient que pour définir les relations entre les collectivités et l'Etat, c'est-à-dire organiser le pouvoir de tutelle. Les modes de gestion interne de la terre collective (règles de partage, d'accession à la terre, d'organisation du parcellaire collectif) sont laissés à la discrétion de *jemaâ* (assemblées locales).

On a vu que ces terres de tribu ont subi, sous le protectorat, de nombreux prélèvements au bénéfice de la colonisation, soit par expropriation pure et simple avant l'adoption du dahir du 27 avril 1919, soit par expropriation partielle des *guich* transformées en collectifs, soit enfin par application de l'article 10 du dahir de 1919, pour créer des périmètres de colonisation, ou de son article 8 pour procéder à des «Aliénations perpétuelles de jouissance» au profit des colons.

A l'indépendance, le gouvernement abrogea les articles 8 et 10 et il résilia les APJ le 9 mai 1959. Mais la transformation la plus profonde est venue de la législation du Code des investissements agricoles (25 juillet 1969) : le dahir n°1.69.30, relatif aux terres collectives situées dans les périmètres d'irrigation, transforma celles-ci en propriétés *melk* indivises. Ce changement ne concerne qu'une petite partie des terres collectives, mais il est envisagé d'en étendre l'application à l'extérieur des périmètres d'irrigation.

Les propriétés collectives représentent encore, malgré les nombreux prélèvements dont elles ont fait l'objet depuis le protectorat et l'ampleur du processus d'individualisation de fait («melkisation») qui les affecte, un domaine non négligeable : 14% de la surface agricole et 13,1% des exploitations.

Mais cette importance quantitative réduite ne rend pas compte de l'enjeu qu'elles représentent en tant que base foncière pour les petits agriculteurs. Elles sont légitimement considérées comme une zone refuge de la paysannerie.

Cependant, certains obstacles à leur mise en valeur sont signalés à juste titre :

- ❑ dispersion et morcellement croissants des parcelles cultivées par les exploitants : il arrive qu'un ayant droit ait sa part de superficie, déjà réduite, dispersée en 9 ou 10 parcelles à travers les blocs de partage du territoire collectif ;
- ❑ exigüité croissante des parts de chaque ayant droit : parfois moins de 0,5ha et rarement plus de 5ha ;
- ❑ instabilité des exploitations : les parcelles attribuées ne le sont jamais à titre définitif, en droit. La stabilisation de fait que l'on constate sur le terrain reste toujours à la merci d'une remise en cause des partages.

On estime la superficie totale des terres collectives au Maroc à environ 10 millions d'ha dont 1 million de terres de cultures. Les superficies délimitées administrativement représentaient en 1973, 3,5 millions d'ha, mais les collectivités estiment que tous les espaces non précisément appropriés font partie, comme par le passé, de leur territoire naturel. C'est ainsi que tout l'espace agro-sylvo-pastoral marocain, soit environ 25 à 30 millions d'ha, pourrait être revendiqué, au nom des collectivités, par leur tuteur, le ministère de l'Intérieur, dans la mesure où cet espace est vacant (à moins de les considérer comme «terres mortes», appartenant à l'Etat, et de l'incorporer à son domaine).

C. Le régime des terres *guich*

Ce sont des terres que l'Etat makhzenien avait concédées en jouissance à des tribus en contrepartie d'un service rendu, à caractère militaire. On les trouve, le plus souvent, en zones de protection autour des villes impériales : Meknès, Fès, Marrakech, Rabat.

L'Etat garde la propriété éminente de ces terres qui font partie de son domaine privé et sont inscrites sur les rôles du service des domaines au ministère des Finances. Ce statut présente la caractéristique de n'être régi par aucun texte spécifique.

La situation actuelle des terres *guich* est assez confuse et on ne peut la comprendre qu'en remontant un peu le cours de l'histoire.

Au début du protectorat, la superficie *guich* recensée représentait environ 768 000 ha. L'administration du protectorat permit que 174 940 ha, soit 22,76% du total, situés dans les régions du Tadla, de Tanger et de Meknès, soient privatisés entre les mains de leurs détenteurs *guich*. L'autorité coloniale préleva 65 875 ha, soit 8,5%, au profit des périmètres de colonisation officielle dans les régions de Meknès, Fès, Tadla, Sidi Kacem. En échange de ces prélèvements, l'Etat accorda aux collectivités *guich* ainsi amputées la pleine propriété sur les superficies restantes qu'il transforma en terres collectives en renonçant à son droit de propriété éminente.

Il ne resterait donc qu'environ 208. 83 ha, soit 27,16% des superficies d'origine, qui seraient encore sous le statut *guich* ; ces terres sont presque entièrement localisées dans le Haouz de Marrakech (Daoudi A., 1986). Mais les anciens *guich* gardent souvent la même dénomination notamment ceux qui ont été transformés en terres collectives. Cette confusion est d'autant plus explicable que les exploitants de ces terres ont maintenu, pour leur fonctionnement interne, l'application de leur ancienne coutume *guich*, par exemple, dans les Cherarda de Sidi Kacem. Mais, qu'il s'agisse de «faux» ou de «vrai» *guich*, on ne retrouve plus guère sur le terrain l'égalité d'accès à la terre (un *mokharzni* par ayant droit du *guich*) que stipule la règle coutumière. La stratification y est déjà très marquée, puisque les exploitations de moins de 5ha y représentent 54% de l'ensemble et 14,5% des superficies et que celles de plus de 20 ha regroupent 9% de l'ensemble et 45% des superficies (recensement agricole 1973-1974).

D. Le domaine privé de l'Etat

Le domaine privé de l'Etat bénéficie d'un statut qui lui permet de servir d'instrument majeur à sa politique agraire. Sont transférés dans ce statut tous les biens récupérés par l'Etat par expropriation, confiscation, séquestre... Ce sont les terres comprises dans le domaine privé qui ont été utilisées par l'Etat dans le passé, pour des concessions à des notables (*tenfida*) et, plus récemment, attribuées à des petits agriculteurs dans le cadre de la Réforme Agraire (dahir n°1.72.277 du 29 décembre 1972).

Avant la pénétration coloniale, il n'y avait pas de distinction entre le domaine de l'Etat et le domaine privé du souverain. Dès novembre 1912, la distinction a été introduite dans la législation du protectorat par la

création d'une commission de révision des biens *makhzen*. Une *fetoua* des *oulémas* de Fès confirma en 1918 la légalité de ces biens *makhzen*, distingués des biens du souverain.

Tout au long du protectorat, l'administration utilisa les biens du domaine privé de l'Etat, soit pour les attribuer à des colons «officiels», soit pour les affecter à différents usages administratifs.

A l'indépendance, le domaine privé fut réalimenté par différentes mesures prises par l'Etat :

- ❑ séquestre des biens des personnes frappées d'indignité nationale par décision de la commission instituée le 27 mars 1958 : près de 20 000 ha furent confisqués au détriment des personnes qui avaient soutenu la politique française dans les dernières années du protectorat et en tout premier lieu Thami El Glaoui ; la plupart de ces terres ont été restituées après que leurs propriétaires ont été amnistiés par décision du 8 novembre 1963 ;
- ❑ récupération par l'Etat, le 9 mai 1959, des terres collectives aliénées en perpétuelle jouissance (environ 30 000 ha) ;
- ❑ récupération par l'Etat des terres de colonisation officielle dans le cadre du dahir du 26 septembre 1963, cette récupération s'est faite sur quatre tranches annuelles et a porté sur 251 972 ha ;
- ❑ récupération par l'Etat des terres de colonisation privée (dahir du 2 mars 1973) ; un recensement déclaratif de ces terres, effectué au 31 mai 1965, totalisait 376 788 ha.

E. Les biens *habous*

«Le habous est un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être agréable à Dieu, se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens, généralement immeubles, et les met hors du commerce, en les affectant à perpétuité à une oeuvre pieuse, charitable ou sociale soit d'une manière absolue exclusive de toute restriction (habous public), soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées (habous de famille) ; à l'extinction des bénéficiaires, le habous de famille devient habous public.» (Luccioni J., 1945)

a) Les *habous publics*

Les *habous publics* comprennent des immeubles et fonds de commerce urbains et des exploitations agricoles, notamment des plantations d'oliviers.

Les revenus de ces *habous publics* étaient d'une très grande utilité, dans le passé, pour assurer dans les petites localités des fonctions d'intérêt collectif : entretien de la mosquée, du *msid* (école coranique), de la fontaine, des bains maures... A partir de 1915, l'Etat se substitua aux initiatives individuelles et locales pour assurer ces fonctions d'intérêt public et les revenus de ces *habous* furent centralisés par un Vizirat des *Habous* ; mais il arriva que l'administration centrale ayant vocation à s'occuper de tout mais ne pouvant tout entreprendre à la fois, ces petits revenus additionnels fissent cruellement défaut dans les localités isolées.

Ce n'est pas dans le domaine agricole que les *habous* détiennent l'essentiel de leur patrimoine immobilier : ce patrimoine agricole a été estimé, en 1975, à environ 84 000ha, répartis en 200 000 parcelles. Localement cependant, ces terres peuvent avoir une certaine importance, notamment autour de quelques métropoles religieuses et culturelles (Tétouan, Larache : 15 000 ha ; Meknès banlieue : 14 000 ha ; Fès-banlieue : 14 000 ha ; Ouezzane : 6 000 ha).

Ces propriétés sont généralement mal connues et mal gérées. Leur mode de faire-valoir (la location aux enchères et de courte durée) est défavorable à leur mise en valeur, notamment lorsqu'il s'agit de plantations d'oliviers et de palmiers. Il est cependant difficile d'améliorer cette situation, en raison de la dispersion et de la localisation incertaine de ces terres. De plus, les ressources réduites qui proviennent de leur exploitation ne peuvent en aucun cas être utilisées à l'amélioration des conditions de production. Elles sont entièrement absorbées par les rémunérations modiques attribuées aux multiples agents du Ministère des *Habous*. Le législateur a prévu dans le Code des investissements agricoles la possibilité de transférer ces terres au domaine privé de l'Etat, solution adoptée par la Tunisie d'une façon radicale à l'indépendance.

Cependant, cette possibilité, qui n'est ouverte qu'à l'intérieur des périmètres d'irrigation, a rarement été utilisée.

b] Les habous de famille

Les habous privés de famille sont très mal recensés et localisés, et le Ministère des Habous en a une connaissance très imparfaite.

La principale fonction de cette catégorie de *habous* est de maintenir le patrimoine immobilier dans la lignée familiale mâle, en procédant, directement ou indirectement, à l'*exhérédation* des femmes (en les déshéritant).

F. Les terres immatriculées

Ce régime n'est cité ici que pour mémoire car il peut se superposer à presque tous les autres : *melk*, collectif, *guich*, domanial... Il a été introduit dès le début du protectorat (dahir du 12 août 1913) pour donner à la propriété coloniale une base juridique solide.

Ses principaux avantages sont :

- la purge des droits des tiers, qui permet de libérer la propriété à partir d'une date précise, de toute contestation ;
- la spécialisation foncière, qui permet l'individualisation, la localisation de la propriété et la fixation de limites très précises par des bornes intangibles.

Cette sûreté de la propriété permet de la constituer comme base d'un développement agricole capitaliste en permettant l'investissement, le recours au crédit et la mobilité de la propriété foncière comme valeur marchande.

Cependant, l'immatriculation étant individuelle et volontaire, sa progression est lente et coûteuse : entre 1915 et 1966, 80 000 titres foncières ont été établis pour environ 2 millions d'hectares, soit un rythme de 1 600 titres foncières par an ; entre 1960 et 1970, le nombre de demandes (réquisitions) déposées chaque année a été de 4 000 et le nombre de titres foncières établis de moins de 2 000, soit un retard annuel moyen de 2 000 titres foncières. Le législateur a décidé de créer des procédures plus rapides comme l'immatriculation d'ensemble (Code des investissements agricoles, 1969), collective et obligatoire. Mais cette nouvelle législation ne peut être utilisée que dans certains cas (secteurs de remembrement) et elle reste coûteuse.

Le cadastre national (créé par le dahir du 19 juillet 1962) qui a l'avantage de faire l'économie de la phase judiciaire pourrait, si les moyens lui en étaient donnés, contribuer à résoudre une partie des problèmes posés.

2. Le régime juridique de l'exploitation : contrats d'association et baux ruraux

Il n'existe que très peu de chefs de foyer agricoles disposant de façon permanente de la totalité des moyens nécessaires à la poursuite de leurs activités. La grande majorité de ces chefs de foyer passent nécessairement des contrats pour se procurer les moyens qui leur manquent ou pour offrir ceux dont ils disposent :

- le propriétaire foncier peut soit donner sa terre contre rémunération à un preneur exploitant, soit la cultiver en achetant ce qui lui manque, principalement la main-d'oeuvre ;
- le chef de foyer sans terre et sans moyen peut, soit se lier à un propriétaire par un contrat de *kham-messat*, soit louer sa force de travail comme ouvrier agricole, soit encore prendre des terres ou du bétail à part de fruit.

Ces formes de contrat ou d'association sont très nombreuses et très adaptées aux conditions de précarité qui caractérisent les activités agricoles de la très grande majorité des exploitants. Les plus connues

sont le *khammessat* pour la production végétale et le *ras el mal* pour la production animale. Ces conventions à part de fruit ont un trait commun : rechercher plus le partage du risque que la maximisation du profit.

Ils sont très sévèrement critiqués :

- ❑ Les tenants de la tradition juridique leur sont très hostiles : ils introduisent l'aléa dans les rapports sociaux, aléa fortement condamné par le rigorisme juridique.
- ❑ Ces contrats sont également dénoncés par les tenants de la modernité qui leur reprochent d'inciter à la sécurité plus qu'à la productivité. Ils ont incontestablement raison : le locataire acquittant un loyer fixe a beaucoup plus intérêt à l'augmentation de la production que le preneur à part de récolte, qui doit partager avec le bailleur tout gain de productivité.

Mais ni les uns ni les autres ne semblent disposés à reconnaître les raisons pour lesquelles ces agriculteurs persistent dans des pratiques peu productives. Les études menées sur l'agriculture en situation aléatoire (Benatya, Pascon, Zegdouni, 1963) permettent de comprendre pourquoi la logique des exploitations familiales est dominée par la lutte contre l'aléa. Ces pratiques anti-aléatoires ne cessent d'ailleurs pas lorsque, au risque traditionnel du climat, se substitue le risque nouveau du marché. C'est pourquoi, lorsque le législateur interdit les contrats à part de récolte et institue, à cet effet, une procédure de contrôle et d'enregistrement (dahir n°1.69.25 du 25 juillet 1969, art. 32 à 34), il ne doit guère s'étonner des difficultés que rencontre l'application de ces dispositions.

3. La répartition de la propriété et de l'exploitation de données statistiques

Les données statistiques les plus globales, à l'échelle du pays tout entier, portent sur la stratification des propriétés et des exploitations et se trouvent de ce fait peu significatives :

- ❑ d'une part, l'appareil de collecte de l'information est encore rudimentaire (Pascon P., 1979) : en dehors des propriétés immatriculées, cadastrées et délimitées par l'administration qui sont encore loin de couvrir l'ensemble de l'espace rural, les données dont nous disposons ne proviennent que d'enquêtes par sondage, sur un sujet sur lequel les détenteurs de terre sont portés à la méfiance et à la dissimulation.
- ❑ d'autre part, les données des statistiques agraires, à l'échelle nationale, sont très peu utilisables : en réduisant tout à l'unité de surface, elles mettent sur le même plan un hectare en irrigué intensif, un hectare de parcours en steppe et un hectare de terre inculte... Elles masquent, en les écrasant dans des moyennes, les différences très significatives entre des situations locales dominées par la concentration foncière et par la micro-propriété. Il faut donc interpréter avec circonspection les informations qu'elles nous donnent.

Les informations qui suivent sont extraites du Recensement agricole 1973-1974. Ce document a été diffusé en novembre 1976 par la Direction de la Statistique du Secrétariat d'Etat au Plan, avec la mention «Résultats préliminaires provisoires». Un résumé en a été publié par P. Pascon dans «La question agraire n°2» in *BESM*, n°133/134, dont sont extraites les informations suivantes, complétées par les données d'une version postérieure de ce recensement portant la mention «Résultats prioritaires». Il est nécessaire de garder à l'esprit qu'il s'agit d'une enquête sur les «exploitations» et non sur la propriété.

Les 1 920 000 exploitations recensées couvrent une superficie agricole de 4 235 000 ha, 72% du nombre total des exploitations sont dirigés par des personnes privées et couvrent 83% de la SAU totale. La dimension moyenne statistique de l'exploitation est de 4,9 ha. Chaque exploitation est dispersée en moyenne entre six parcelles de 0,8 ha.

A. La distribution des statuts fonciers : recul des terres collectives, domination du *melk*

La répartition en statuts des superficies agricoles selon le recensement agricole s'établit comme suit :

Statuts	%	Superficie calculée (milliers d'ha)
Melk	74,4	5 383,1
Collectif	13,9	1 005,7
Domanial	6,2	448,7
Guich	4,4	318,4
Habous	1,0	72,3
Autres	0,1	7,2
Total	100	7 235,4

On remarquera que le *melk* représente, à lui seul, les 3/4 de la superficie alors que les terres collectives et *guich* en regroupent moins de 20%. Comme on peut supposer qu'au début du siècle c'étaient les territoires de tribus qui occupaient les 3/4 de l'espace, on peut en déduire que toute la dynamique de l'évolution foncière au cours de ce siècle a conduit à inverser les positions respectives des deux statuts et à renforcer continûment l'un aux dépens de l'autre.

B. Le mode de faire-valoir

Le mode de faire-valoir indirect fait souvent l'objet de sous-déclarations. Bien qu'il soit possible qu'il régresse, son importance relative dans le recensement (17% des exploitations et 12,6% des superficies) paraît largement inférieure aux indications données par les enquêtes locales ou ponctuelles. On l'estime en général à environ 30% de la SAU.

Les raisons de cette sous-estimation sont diverses : d'une part, ce mode de faire-valoir, considéré à juste titre comme moins favorable à l'intensification, n'a pas bonne réputation ; d'autre part, il est souvent difficile à mesurer, du fait de l'importance des situations mixtes : le pourcentage des exploitants qui exploitent à la fois leurs propres terres et de la terre prise à bail semble plus important que celui indiqué dans le tableau ci-dessous.

	Nombre (%)	SAU (%)
Direct	95,7	87,4
Indirect	17,0	12,6
Ensemble	112,7	100

Remarque : la somme des pourcentages dépasse 100% du fait des exploitations qui connaissent à la fois le direct et l'indirect.

La même observation serait à faire sur la répartition à l'intérieur du mode de faire-valoir indirect. Le bail en espèce (loyer monétaire), qui représente 51,6% des exploitations et 53,4% des superficies, est certainement en augmentation, mais semble cependant surestimé.

Une information importante manque pour porter une appréciation sur l'évolution en cours : celle concernant le régime et la durée des baux.

Type de bail	Nbre (%)	SAU (%)
Bail fixe en espèces	51,6	53,4
Bail à part de récolte	45,6	41,2
Bail fixe en nature	2,5	2,
Bail en espèces et en nature	0,4	1,4
Autres modes de faire-valoir indirect	4,9	2,0
Ensemble	105	100

C. La répartition des exploitations agricoles : résistance des petites et moyennes exploitations

Le fait majeur est que 73,5% des exploitations ont une taille inférieure à 5 ha et que 4% des exploitations de plus de 20 ha concentrent 1/3 de la SAU (33,6%). On remarque donc une forte concentration de la SAU cultivée, mais il convient de noter que les exploitations de 5 à 20 ha résistent bien : elles représentent 41,6% de la SAU. La concentration foncière n'a pas conduit au Maroc, comme dans d'autres pays, à laisser face à face latifundia et microfundia. En Argentine, au Mexique, au Chili, en Uruguay, les paysans sans terre représentent plus de 50% de la population active agricole. Bien que marquée également par la dynamique de l'inégalité, la paysannerie marocaine résiste mieux qu'ailleurs aux effets de dissolution.

	Nombre (%)	Superficie (%)
Sans SAU	23,4	-
Moins de 5 ha	56,5	24,5
de 5 à 10 ha	11,4	20,6
de 10 à 20 ha	5,9	21,0
de 20 à 50 ha	2,3	16,7
de 50 à 100 ha	0,4	7,2
100 ha et plus	0,1	10,0

Remarque : la moyenne générale des exploitations est de 3,86 ha ; la moyenne des exploitations de plus de 100 ha est de 294 ha.

D. Le morcellement des exploitations

Au Maroc, l'extension de la micro-propriété et la dispersion des parcelles sont considérées comme des obstacles majeurs à la mise en valeur : l'Etat craint bien plus la micro-exploitation que l'exploitation latifundiaire.

Le législateur a d'ailleurs mis en place un certain nombre de moyens de lutte contre le morcellement excessif.

Le Code des investissements agricoles contient ainsi des dispositions qui interdisent toute transaction conduisant à la création de propriétés ou d'exploitations de moins de 5 ha à l'intérieur des périmètres d'irrigation.

Dans le même sens, pour lutter contre le morcellement résultant des règles successorales, l'Etat a institué l'interdiction de morceler la terre lors des successions.

Mais ces mesures, qui heurtent des pratiques traditionnelles très enracinées, sont d'application très malaisée et n'ont pas encore produit d'effets notables.

Taille de la SAU (ha)	SAU moyenne/exploitation (ha)	Nb moyen de parcelles/exploitation	SAU moyenne par parcelle (ha)
Sans SAU	-	-	-
Moins de 0,5	0,2	3,6	0,1
2,0 - 2,5	2,1	6,2	0,3
4,0 - 5,0	4,4	7,1	0,6
10,0 - 20,0	13,4	7,7	1,7
50,0 - 100,0	66,4	9,1	7,3
100 ha et +	277,6	9,7	28,6
Ensemble des exploitations	4,9	6,0	0,8

III – La politique agraire du Maroc indépendant et la modernisation des exploitations

Les deux pôles d'évolution depuis 1956 sont la transformation du secteur de colonisation et l'intervention de l'Etat dans les périmètres d'irrigation

1. Le destin du secteur de colonisation

A. La récupération des terres de colonisation

La récupération des terres de colonisation et l'expropriation des grands propriétaires compromis avec l'occupant étaient des revendications permanentes du mouvement national, revendications qu'il liait à la liquidation de la situation coloniale. Ces deux exigences constituent en général les premières mesures de souveraineté liées à l'indépendance nationale : ainsi l'Algérie et la Tunisie ont-elles, dès 1963, effacé sur la totalité de leurs territoires les marques de la propriété coloniale.

Au Maroc, la récupération du patrimoine foncier a été beaucoup plus lente. Commencée en mai 1959 avec la résiliation des «Aliénations perpétuelles de jouissance» (APJ) consenties aux colons sur 35 000 ha, et la confiscation en septembre de la même année de domaines appartenant à 193 personnes frappées d'indignité nationale (qui devaient être amnistiées le 8 avril 1963), elle ne fut sérieusement entreprise qu'en septembre 1963, par le transfert au domaine privé de l'Etat de 250 000 ha de terres de colonisation officielle, soit 25% du secteur colonial. Dix ans passèrent entre cette récupération et l'annonce, le 3 mars 1973, de la reprise des terres encore possédées par des étrangers ou des sociétés. Il a donc fallu plus de quinze ans pour la seule récupération des terres accaparées par la colonisation. Encore cette récupération n'est-elle nullement une nationalisation mais simplement une «marocanisation» : en effet, une partie importante (environ la moitié) du million d'hectares de terre étrangère semble avoir échappé au contrôle juridique de l'Etat par vente à des acheteurs privés marocains (Bouderbala N., 1974).

B. L'affectation et la gestion des terres étrangères

La récupération du patrimoine foncier a toujours été présentée non seulement par le mouvement national mais également par les documents officiels et l'autorité comme ayant un objectif quasi exclusif : la redistribution de ces terres à la paysannerie spoliée. Le transfert à l'Etat dans un premier temps n'était présenté que comme une simple procédure préalable juridique nécessaire à une redistribution. Dix ans après, c'est une toute autre réalité qui apparaît : le «gâteau» colonial a excité bien des convoitises et si le transfert des terres coloniales à l'Etat apparaît bien comme une solution d'attente, cette attente a débouché sur une toute autre solution que la restitution intégrale à la paysannerie !

- ❑ Les terres collectives, ayant fait retour aux collectivités après résiliation des aliénations perpétuelles de jouissance par le dahir du 9 mai 1959, n'ont pas effectivement été remises à ces collectifs mais au conseil de tutelle ; une partie seulement a été lotie.
- ❑ Les terres confisquées (27 000 ha dont 12 500 pour le seul Glaoui), mises sous séquestre et placées sous la tutelle du Ministère des Finances, n'ont, dans leur majeure partie, pas fait l'objet de redistribution ; et les revenus de ces domaines ont pu, aux termes d'un dahir du 16 mars 1959, être versés aux familles de leurs anciens propriétaires.
- ❑ Les terres de colonisation officielle, récupérées entre 1964 et 1966, n'ont pas été entièrement distribuées. Certains lots avaient déjà été acquis par des nationaux privés entre 1956 et 1963 et l'Etat a reconnu par dahir la légalité de ces achats. Pour le reste, le rythme des distributions a été extrêmement lent : moins de 5 000 ha par an jusqu'en 1970. Il s'est accéléré depuis, mais le total des distributions à ce jour ne concerne pas plus de 2% de la croissance démographique : 40 000 chefs de foyer ruraux nouveaux par an. Par ailleurs, les parties où se trouvent des fermes récupérées n'ont pas fait l'objet de distribution, ni d'aucune autre forme de gestion avec participation des travailleurs. On aurait pu, sur ces plantations qui constituent, et de loin, les parties les plus productives du «fonds récupéré», installer des formes d'autogestion ou de cogestion avec distribution des parts sociales aux travailleurs ; le gouvernement a préféré créer une société commerciale à fonds publics, la SODEA, pour gérer ces plantations.

Enfin, la gestion des terres récupérées par l'administration – que ce soit sous forme administrative par le Service Autonome des Exploitations Agricoles entre 1963 et 1965, sous forme de gérance par la Centrale de Gestion des Exploitations Agricoles entre 1965 et 1967, ou enfin directement par le Ministère de l'Intérieur (Service des Exploitations Agricoles Provinciales) – n'a, de l'aveu des responsables eux-mêmes, jamais donné satisfaction : qualifiée de «bureaucratique», d'incompétente sur le plan technique et d'irrégulière sur le plan financier, elle n'a, c'est le moins qu'on puisse dire, nullement contribué à améliorer les conditions de production dans les exploitations paysannes.

On le voit, jusqu'à ces dernières années, le domaine colonial n'a guère été utilisé massivement pour créer, par lotissement, un large secteur d'exploitations familiales «viables». Cependant, si les ventes à des Marocains privés ont contribué à la constitution d'un capitalisme agraire national de «grandes fermes modernes» (dans le Gharb, 10% des acheteurs de terres de colons ont acheté des propriétés de plus de 100 ha et regroupent 60% de la superficie rachetée), les conséquences des achats privés sont plus complexes : si l'on examine l'ensemble de l'ancien secteur colonial, qui était capitaliste à 100%, on s'aperçoit que l'importance de la grande ferme a diminué. Il y a eu morcellement des grandes exploitations puisque, entre 1963 et 1971, il y avait environ 3 acheteurs par vendeur et surtout que 25% des acheteurs ont acquis des lots de moins de 5 ha! Si l'on ajoute encore 50% d'acheteurs, ayant acquis des lots de 5 à 20 ha, on voit que l'installation du capitalisme agraire national s'est accompagnée d'une régression dans l'espace de l'ex-secteur capitaliste colonial et du renforcement d'une classe de moyens propriétaires.

2. L'intervention de l'Etat dans les périmètres d'irrigation

La politique des «grands barrages», commencée sous le protectorat et accentuée depuis la création de l'ONI (Office National de l'Irrigation), et l'objectif du «million d'hectares irrigués» sont les lignes de force de l'intervention de l'Etat dans la production agricole.

Cette politique qui comporte, bien sûr, un programme agraire, donne la priorité des priorités à l'agriculture. L'objectif est la rentabilité financière d'investissements très lourds, effectués notamment sur prêts internationaux de la BIRD.

Le modèle mis au point par les techniciens pour atteindre cet objectif vise une rationalisation «capitaliste» de la production par substitution de formes «modernes» aux institutions agraires «traditionnelles» : liquidation des terres collectives et *habous* pour faire place nette à la propriété privée immatriculée, remembrement et immatriculation d'ensemble, réforme des baux ruraux avec liquidation du colonat partiaire (*khobza*) et extension du salariat, limitation du morcellement par une réforme du régime successoral.

Par ces mesures, ce sont, très concrètement, les conditions juridiques du développement agricole capitaliste qui sont réunies. Les textes officiels présentent cette politique comme ayant des objectifs techniques neutres. Ils ne tranchent pas sur un point fondamental : qui va être l'acteur principal, le support et le bénéficiaire de ce projet ? La paysannerie dans son ensemble, les grosses exploitations modernes capitalistes ou le petit propriétaire indépendant (dans la mesure où son exploitation est viable) ? Selon les époques, les textes, les personnes, c'est parfois l'un, parfois l'autre, le plus souvent tous à la fois. Bien que parfois la politique agricole ait été présentée comme devant se faire d'abord au bénéfice de la «paysannerie», tout indique (Code des investissements agricoles, modestie des redistributions foncières, absence d'organisation de la paysannerie) qu'il ne s'agit pas là d'un objectif central. Par contre, la création et le renforcement d'un secteur d'exploitations familiales viables (paysannerie moyenne) coexiste avec le développement incontestable de la «grande ferme».

En fait, il s'agit des deux volets d'une même évolution :

- D'un côté, l'encouragement à l'exploitation viable de 5ha en irrigué, qui constitue l'essentiel de la face officielle, législative et volontariste du projet : distribution de lots de 5 ha en irrigué, lutte contre le morcellement de la propriété et l'exploitation en lots de moins de 5 ha, exemption de la «participation directe» pour les petits propriétaires, stabilité de l'exploitation (législation sur les baux ruraux), soutien technique et financier. Le petit propriétaire est inscrit dans un réseau serré d'obligations, de contrôles, de sanctions administratives qu'il n'a pas négociés : assolements obligatoires, techniques culturales imposées, adhésion forcée à des «coopératives». La réussite du projet suppose l'adhésion des pro-

ducteurs. Cette adhésion n'est pas négociée avec des unions paysannes, représentatives des intérêts des petits agriculteurs, mais on pense l'obtenir par la contrainte administrative. Dès lors, cet objectif apparaît comme marginal : faiblesse des redistributions foncières, inefficacité et coût de l'intervention publique aggravés par l'isolement des producteurs et leur passivité. Ce n'est pas dans ce secteur des lotissements et de la petite propriété *melk* que les changements importants pour l'ensemble se produisent.

- ❑ D'un autre côté, les obstacles à la libre circulation des biens et des hommes ayant été balayés, ce que l'on appelle le libre jeu des mécanismes économiques fait prévaloir la concentration foncière, l'ouverture au marché, la pénétration du capital, le développement du salariat. Les protections anciennes (statut des collectifs) ont eu quelque efficacité parce qu'elles étaient rigides et absolues. Dès qu'une brèche est ouverte -transformation des ex-ayant droit des collectifs en propriétaires *melk* dans l'indivision, ces forteresses sont emportées malgré les petits garde-fous juridiques que l'administration a placés en deuxième ligne (selon le Code des investissements agricoles, les cessions de parts indivises ne peuvent avoir lieu qu'au profit d'un indivisaire).

Ces deux voies produisent des conséquences différentes en ce qui concerne la formation des groupes sociaux et en ce qui concerne l'emploi et la fixation de populations d'origine rurale à la campagne. Mais, à une échelle et un rythme différents, on peut dire qu'intégrant totalement les exploitations au marché, elles ouvrent l'une et l'autre largement la production agricole au capital.

IV – Réflexions conclusives

1. Une analyse simplificatrice du système foncier

La perception actuelle de la réforme foncière qui serait favorable au développement agricole est fondée sur une analyse simplificatrice du système foncier existant qui conduit à des réponses stéréotypées.

A. Les obstacles fonciers au développement les plus souvent cités sont :

- ❑ La réduction continue de la dimension des exploitations du fait principalement du régime des successions. Les superficies descendent en-dessous d'un seuil dit de viabilité et bloquent les possibilités d'amélioration.
- ❑ L'insécurité des droits sur la terre du fait de l'immatriculation insuffisante empêche la constitution de la propriété foncière comme garantie pour les crédits et paralyse l'investissement.
- ❑ L'instabilité des droits des exploitants preneurs de terre (contrats à part de fruit de durée faible et incertaine) décourage l'effort de productivité. L'augmentation des rendements ne profite pas seulement à l'exploitant et doit être partagée avec le bailleur.

B. Les solutions les plus fréquemment proposées ne sont pas adaptées

- ❑ L'amélioration des structures d'exploitation par une modification du format trop exigu en agissant sur la dimension de la propriété et de l'exploitation. Deux voies ont été successivement explorées, toutes les deux inopérantes. La première préconise la Réforme agraire comme moyen de répondre au problème de la dimension de la propriété (redistribution de terres au bénéfice des agriculteurs insuffisamment pourvus). La seconde, qui est celle défendue aujourd'hui par les politiques foncières des Programmes d'Ajustement Structurel, plaide pour une redistribution par l'intermédiaire du marché foncier. Les exploitations les plus efficaces chassent les moins compétitives. C'est effectivement un bon moyen d'accélérer les concentrations foncières entre les mains des non agriculteurs et l'exode rural.
- ❑ Lutte contre le morcellement continu des propriétés et des exploitations par une mise sous contrôle des opérations immobilières et par l'interdiction légale de morceler la terre en-dessous du seuil de viabilité à l'occasion des successions.
- ❑ Généralisation de la procédure d'immatriculation de la propriété foncière.
- ❑ Adoption d'un grand texte sur les baux ruraux qui renforcerait et consoliderait les droits de l'exploitant preneur.

C. Dans le contexte du Maroc, ces mesures sont insuffisantes

- ❑ Les redistributions foncières dans le cadre de la Réforme agraire peuvent apporter localement des solutions appropriées mais ne sauraient en aucun cas constituer une solution globale au problème du sous dimensionnement de la plupart des exploitations familiales. La structure foncière marocaine, caractérisée par l'importance en nombre et en superficie des exploitations petites et moyennes n'offre que de faibles possibilités de redistribution.
- ❑ L'immatriculation, qui est techniquement une solution très avancée, ne peut non plus être considérée comme une solution généralisable. Elle a été conçue pour des pays de très grande propriété (Australie). Au Maroc, pays de petites propriétés, de familles nombreuses, et donc d'héritiers multiples, elle n'est pas adaptée. Coûteuse, lente, compliquée, elle suppose une mise à jour permanente, difficile à respecter.
- ❑ La modification des baux ruraux dans le sens de la consolidation des droits de l'exploitant est souhaitable à terme. Elle donnerait la sécurité et la stabilité qui permettent l'investissement. Cependant, elle n'est efficace que dans le contexte d'une dépopulation très rapide des campagnes, lorsque la demande de terre diminue. Dans une situation comme celle du Maroc, où la demande de terre reste plus forte que l'offre, elle aurait pour principal résultat de geler l'offre (les propriétaires refusant de se lier pour longtemps à des conditions contraignantes) et donc de priver de terre les petits tenanciers et les agriculteurs sans terre.

2. Une réforme foncière réaliste devrait pouvoir tenir compte de quelques idées-forces

A. Les performances des petites exploitations

Il est désormais possible d'abandonner l'idée simpliste et pessimiste du rôle néfaste de la petite exploitation pour diverses raisons :

- ❑ Les petits exploitants sont rarement aussi petits qu'on le croit. Les petits «melkistes» et les ayant droit des collectifs corrigent la modicité de leur surface par des prises de terres à bail qui restent occultes et ne sont pas prises en compte par les statistiques. Des enquêtes précises ont pu mesurer que, dans la région du Gharb par exemple, les ayant droit des terres collectives louaient d'autant plus de terres à l'extérieur que leur part était réduite.
- ❑ La petite exploitation familiale, comme de nombreuses enquêtes l'ont montré, au Maroc et dans d'autres pays, peut être plus performante que la grande à l'unité de surface.
- ❑ La notion de petite exploitation ou d'exploitation viable est extrêmement difficile à traduire en surfaces. Les seuils de viabilité peuvent être extrêmement différents en fonction des zones et des spéculations pratiquées.

B. Les difficultés du contrôle des opérations immobilières

Ce contrôle a été institué dans de bonnes intentions, lutter contre le morcellement et préserver la base foncière du petit agriculteur. Mais, portant sur toutes les opérations (vente, association, location) il excède, dans la pratique, les possibilités de contrôle des services. A vouloir tout contrôler, on en arrive à ne plus rien contrôler du tout. D'autant plus que conçu comme un contrôle centralisé, coercitif, il ne bénéficie guère de la collaboration des agriculteurs.

C. L'immobilisation des structures

L'aménagement est souvent conçu sur la base d'un état des structures foncières saisi à un moment donné. Toute modification de cette situation est perçue comme une perturbation, un danger pour l'aménagement. L'esprit de l'aménagement est fixiste. Il est temps de renverser complètement cette perception. Ce qui est normal, c'est que les choses changent et nous sommes dans une période où elles changent rapidement. Toute politique de réaménagement foncier doit pouvoir être en situation d'intégrer ces évolutions rapides pour être en mesure de les canaliser dans le sens d'une politique foncière.

Références

- **Ageron** (1966).- *Histoire de l'Algérie contemporaine*. Paris, P.U.F., p. 27.
- **Benatya, Pascon, Zegdouni** (1963).- *L'agriculture en situation aléatoire. Chaouia 1977-1982*. Institut National Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat.
- **Berque J.** (1958).- Droit des terres et intégration sociale. In: *Cahiers Internationaux de Sociologie*, Paris.
- **Berque J.** (1940).- *Les Nawazil el Muzara'a*. Rabat, p.77.
- **Berque J.** (1946).- *Etudes d'histoire rurale maghrébine*. Tanger-Fès.
- **Bouderbala N.** (1974).- Aspects du problème agraire au Maroc. In: *BESM*, n°123-124-125, Rabat.
- **Bouderbala B.** (1977).- La formation du système foncier au Maroc. In: *BESM*, n°133-134, Rabat.
- **Cahen C.** (1968).- *L'Islam des origines au début de l'Empire ottoman*. Paris, p.113.
- **Cahen C.** (1977).- *Les peuples musulmans dans l'histoire médiévale*. Adrien Maisonneuve, Damas.
- **Cepede M.** (1974).- Essai de définition de la conception paysanne de la propriété foncière. In: *Cahiers de l'ESEA*, série n°12, mai 1974.
- **Daoudi A.** (1986).- *Mode de fonctionnement du statut guich. Le cas des Cherarda*, Mémoire de 3e cycle de l'Institut National Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat, septembre.
- **Decroux P.** (1972).- *Droit foncier marocain*. Ed. La Porte, Rabat.
- **Gadille J.** (1955).- La colonisation officielle au Maroc. In: *Cahiers d'Outre-Mer*, oct-déc.
- **Luccioni J.** (1945).- *Le Habous ou Wakf*. Casablanca, p.15.
- **Mesureur A.** (1921).- *La propriété foncière au Maroc*. Vuibert, Paris.
- **Michaux-Bellaire** (1924).- Les terres collectives au Maroc et la tradition. In: *Bulletin de l'Afrique française*, mars.
- **Pascon P.** (1971).- *Cours de sociologie du développement*. Institut National Agronomique et Vétérinaire Hassan II, Rabat, mai.
- **Pascon P.** (1979).- Comparaison de quelques informations statistiques sur les exploitations agricoles en haute Chaouia. In: *Revue Juridique, Politique et Economique du Maroc*, n°5, Rabat.
- **Robe E.** (1864).- *Les lois de la propriété immobilière en Algérie*.
- **Viaup** (1962).- *Révolution agricole et propriété foncière*. Les Editions Ouvrières, Paris.
- **Worms** (1846).- *Recherches sur la constitution de la propriété rurale et urbaine en Algérie*.

Glossaire des mots arabes

Intifaâ, tassarout : usufruit

Ihyaâ : vivification

Jmaâ : assemblée locale

Khammessat : contrat à part de récolte (1/5^e)

Makhzen : gouvernement, Etat

Raqaba : propriété éminente

Terres arch : terres de tribu, de jouissance communautaire

Terres guich : terres attribuées à des tribus, en contre-partie des services militaires rendus

Terres habous : terres des fondations religieuses

Terres melk : terres de statut privé régies par le droit musulman

Terres de kharaj : terres soumises à l'impôt foncier

