



HAL
open science

Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIXe siècle - Introduction

Didier Guignard, Vanessa Guéno

► **To cite this version:**

Didier Guignard, Vanessa Guéno. Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIXe siècle - Introduction. Vanessa Guéno et Didier Guignard. Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIXe siècle, Karthala - MMSH - IREMAM, pp.9-20, 2013. hal-01401387

HAL Id: hal-01401387

<https://hal.science/hal-01401387>

Submitted on 28 Nov 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Introduction

A l'ouvrage : *Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIX^e siècle*, Paris, Karthala/MMSH/IREMAM, 2013

Tout commence autour d'un café. Une spécialiste de la Syrie ottomane et un historien de l'Algérie coloniale se surprennent à parler de la même chose. Pas seulement parce que leurs travaux portent sur les bouleversements des régimes fonciers au XIX^e siècle. Plutôt parce que les aires culturelles auxquelles ils sont habitués leur apparaissent finalement bien poreuses. Des processus d'individualisation accrue de la propriété – d'inspiration européenne – transforment les campagnes syriennes et algériennes à la même époque, malgré des différences évidentes de contexte : d'un côté, les réformes ottomanes (Tanzîmât) visant à régénérer un empire en le modernisant ; de l'autre, une expansion coloniale avec ses instruments légaux de dépossession foncière. Si la finalité et les modalités de telles politiques divergent sensiblement, les paysans syriens et algériens ont tout de même pu vivre des expériences similaires. Elles passent par une redéfinition des conditions d'accès à la terre, susceptible de remettre en cause les usages. Elles donnent une importance nouvelle aux délimitations officielles et à l'écrit pour faire valoir ses droits, à la résolution des contentieux devant des institutions qui n'inspirent pas toujours aux ruraux une grande confiance. Ces nouveaux paramètres peuvent provoquer une dépossession, synonyme d'expulsion ou de régression sociale sans quitter les lieux, le possesseur de la terre devenant locataire, métayer ou simple salarié du nouveau propriétaire¹. Pour d'autres plus chanceux, moins démunis ou simplement débrouillards, l'occasion peut être saisie de consolider des droits anciens ou de s'en voir reconnaître de nouveaux.

De là est née l'idée d'un colloque, qui s'est tenu à la Maison méditerranéenne des sciences de l'homme à Aix-en-Provence, les 21 et 22 octobre 2010². Nous souhaitons saisir les filiations et singularités dans la transformation des modes d'occupation du sol au XIX^e siècle et les manières qu'ont les historiens de les appréhender. Peut-on repérer un tronc commun à l'ensemble des révolutions foncières de cette époque autour de la Méditerranée ? Cette aire géographique est-elle pertinente pour l'illustrer, éventuellement, comme nous le supposions ? Il nous a dès lors semblé que l'entrée par les acteurs permettrait de répondre au mieux à ces questions dans la mesure où certains d'entre eux imaginent les réformes, d'autres les exécutent ou réagissent face à elles. Ils donnent tous à voir des politiques et des pratiques en amont ou en aval des règles énoncées.

Des dix communications présentées au colloque, huit sont devenues les articles de cet ouvrage collectif. Ils s'inscrivent dans des terrains français, bosniaque, anatolien, syrien, égyptien et algérien du XIX^e siècle, nous fournissent une première série de réponses.

Un tronc commun mais de multiples branches

Vers 1750, les pays riverains de la Méditerranée présentent une grande diversité dans la manière de concevoir les usages du sol et la régulation foncière. Il serait vain de prétendre à pouvoir dresser un tableau exhaustif de ces différences locales ou régionales. Les conditions naturelles propres à chaque terroir sont insuffisantes pour les saisir, dans la mesure où « cet ordre des champs [est aussi] [...] fils des conjonctures sociale, démographique et économique, et de ce fait assez malléable, sans cesse remis sur le métier »³. En ville comme à la campagne, le volontarisme ou la défaillance du pouvoir politique font encore évoluer les régimes fonciers et cela de manière différente d'un lieu à l'autre. Les ducs de Milan s'y attèlent dès la seconde moitié du XV^e siècle, en délimitant et concédant des espaces publics, en adoptant des règlements pour limiter les empiètements ou autoriser certaines constructions privées⁴. Dans les provinces ottomanes à partir du XVII^e siècle, le système de l'affermage de l'impôt (*iltizâm*) provoque une pression fiscale de plus en plus lourde sur les paysans qui tombent alors dans la spirale du prêt à intérêt (*rabh*) et cèdent souvent leurs terres au profit d'usuriers⁵.

Cette pluralité dans la manière d'accéder au sol, générée par les écosystèmes, des histoires différentes et en mouvement, constitue néanmoins une base commune à l'échelle de la Méditerranée. Elle oblige l'historien à repenser la propriété d'une époque antérieure aux codes, dans ses « formes plus complexes, feuilletées, emboîtées, concurrentes ou complémentaires de l'usage, de la possession, de la jouissance des choses ». Ainsi se révèlent les « rapports des hommes aux objets et [...] [le] rôle des objets dans le lien social »⁶. Au Caire par exemple, au tournant des XVIII^e-XIX^e siècles, la hiérarchie et les réseaux sociaux sont conditionnés par une palette de droits superposés qui touchent aussi bien le sol, le bâti que les biens mobiliers. Les grandes familles cherchent alors à les cumuler patiemment car « cette gamme englobait aussi bien la pleine propriété en perpétuité (*milk*) que la possession (*hawz*, i.e. pendant la vie du détenteur), le droit d'usage exclusif (*ikhtisâs*) et le droit de disposition (*tasarruf*) [...] le droit d'occupation, qui peut être cédé à autrui (*sakan/iskân*) ; le droit d'exploitation, qui implique celui de percevoir un rendement (*ghalla/istighlâl*) ; le droit d'usufruit, qui peut être conditionnel ou absolu (*manfa' al-intifâ'*) ; le droit de procéder à un échange contre une propriété équivalente (*ibdâl/istibdâl* [...]) ; le droit de transformation, qui pouvait s'exercer par le biais de la remise à neuf ou de la modification des fonctions d'un édifice (*taghyâr/tasyâr*). Ces dispositions portaient sur des

éléments différents, matériels ou intangibles : le sol et l'édifice (*ġami' al-ard wal-bunā...*) ; l'édifice seul ; ou encore le "vide (*khoulouiw*) compris entre les murs de la construction, qui ne cesse pas d'appartenir au concédant". »⁷ On retrouve cette complexité associée à une conception relative de la propriété dans les transactions foncières de la région de Vernon (Normandie) à la fin de l'Ancien Régime : aux adjudications et ventes simples de biens-fonds s'ajoutent les « fieffes », qui sont des ventes effectuées contre paiement d'une rente perpétuelle, les « transports de rente » où n'est vendue que celle-ci mais comme valeur immobilière, les « cessions » de terre qui peuvent s'acquitter en nature ou en services et traduire des arrangements familiaux pour le remboursement d'une dette [F. Boudjaaba]⁸.

C'est pourquoi, à partir de la fin du XVIII^e siècle, les révolutions foncières ne consistent pas seulement à simplifier des écheveaux de droits ; elles bouleversent les univers sociaux qui les sous-tendent. Les promoteurs de tels changements arguent de la réforme nécessaire de l'État qui cherche à accroître ses ressources fiscales et ses capacités d'intervention. Ils s'appuient également sur les nouvelles théories libérales qui considèrent l'appropriation individuelle comme le moyen d'améliorer la productivité et de garantir des placements lucratifs. Ils ont alors tôt fait d'assimiler les modes d'occupation antérieurs à des « archaïsmes » et de défendre, en situation coloniale surtout, une « œuvre civilisatrice ». Il en résulte un classement codifié des propriétés selon leur statut domaniale, communal ou privé. Pour s'y conformer, chaque parcelle doit faire l'objet d'une délimitation précise et être enregistrée légalement auprès d'institutions en plein développement : étude notariale, conservation, service du cadastre. Le propriétaire se voit remettre un titre qui fixe la mesure, la valeur numéraire et les usages de son bien. De telles conceptions s'imposent progressivement, y compris là où les opérations cadastrales piétinent. En Espagne, par exemple, les caciques s'opposent à une entreprise qui porterait atteinte à leur richesse et les priverait de la répartition de l'impôt. Mais, face à la croissance des déficits publics, ils ne peuvent empêcher la levée des premiers parcellaires par la *Comisión de la topografía cadastral*, dans les années 1850, pour certains villages de Castille⁹. De même, à défaut de cadastre, les plans albums des compagnies d'assurance alexandrines délimitent les parcelles les plus convoitées du centre-ville, à partir des années 1880, et d'abord celles où sont situés les entrepôts portuaires. Puis, distinguant propriétés foncière et immobilière, ils finissent par recenser les membres du « club » restreint des propriétaires [C. Deweerdt].

Mais, appliquées à des localités ou pays différents, pour remplir des objectifs variés, avec des moyens inégaux, ces réformes ne peuvent aboutir partout aux mêmes résultats. Certes, comme en Syrie ou en Anatolie, les possesseurs de terres domaniales de Bosnie-Herzégovine se voient remettre un titre possessoire (*sened tapu*) dans les années 1860. C'est surtout l'occupation autrichienne de cette province balkanique, après 1878, qui permet la réalisation d'un cadastre complet des parcelles, accompagné d'un Livre foncier ayant valeur juridique. De quoi conforter chaque possesseur dans son nouveau statut de propriétaire,

aux dépens des métayers (*kmet*) qui sont les véritables exploitants [P. Gelez]. Dans d'autres provinces ottomanes, le *sened tapu* ne suffit pas toujours. En le délivrant, les services cadastraux enregistrent indifféremment propriété et possession. À la périphérie de Homs, par exemple, les titres détenus par les villageois sont souvent contestés par un notable de la ville disposant d'un titre concurrent et de relais dans les conseils locaux, les cours de justice ou les nouveaux bureaux du cadastre [V. Guéno]. L'imprécision des levées parcellaires et la multiplication des titres sur les mêmes espaces brouillent aussi la reconnaissance des droits fonciers dans l'Ouest anatolien : au *sened tapu*, les paysans-éleveurs opposent souvent un autre document (*hududname*) qui leur attribue des pâturages collectifs. Au besoin, ils savent encore défendre ces zones de parcours par la force [Y. Terzibaşoğlu].

Ainsi les révolutions foncières confirment ou produisent une sociologie différente d'un lieu à l'autre. Cela tient aussi bien à la force des héritages qu'à la nature profonde des transformations opérées. Dans le centre de colonisation du Tarf, à la fin du XIX^e siècle, il est fait volontairement table rase du passé. Les terrains des Ouled Amar ben Ali sont devenus des lots urbains, de jardin ou de prairie, découpés selon un plan géométrique et détenus par des colons européens [C. Mussard]. Dans le reste de l'Algérie, la tradition foncière « melk » et « arch », censée décrire la propriété privée et collective, est aussi largement une invention du colonisateur. Elle facilite la correspondance avec des catégories métropolitaines, à partir des années 1860, pour servir de base aux opérations cadastrales [D. Guignard]. Mais la radicalité des transformations n'est pas toujours un fait colonial. Au lendemain de la première guerre balkanique (1912), sur les ruines d'un vaste incendie (1917), la ville de Salonique devient grecque : « Lorsque les petites maisons juives et musulmanes du début du siècle ont été entièrement rasées et remplacées par des immeubles d'une dizaine d'étages habités par plusieurs centaines de Grecs, la rupture est brutale, la révolution foncière et démographique intégrale. »¹⁰ Et même si le poids du passé paraît plus déterminant dans les révolutions foncières de France ou d'Égypte, ces héritages n'en dessinent pas moins des sociétés très différentes. Dans la région de Vernon, par exemple, l'abolition de la féodalité et l'égalité des successions consacrées par le Code civil (1789-1791) amplifient une tendance à la micropropriété, observable dès les années 1760 [F. Boudjaaba]. Au contraire, en réaffirmant la propriété éminente de l'État sur la vallée du Nil, le vice-roi Muhammad Ali (1805-1849) et ses successeurs se forgent les outils d'une conservation sociale et d'une résistance relativement efficace face aux capitaux étrangers. Les concessions de biens vacants ou de terres à bonifier (*rizqa bi-lâ mâl*), comme la constitution de grands domaines (*ğiflik*), profitent surtout aux grandes familles citadines proches du pouvoir. La Compagnie du canal de Suez échoue ainsi dans ses diverses tentatives d'acquisition foncière [N. Michel].

Si l'individualisation accrue de la propriété – tronc commun des bouleversements fonciers au XIX^e siècle – se décline en de multiples variations locales ou régionales, quelle est alors la pertinence de l'espace méditerranéen pour les observer ?

Des filiations enchevêtrées et parfois discontinues

Les pourtours de la Méditerranée réunissent l'éventail des politiques qui mettent en œuvre de telles transformations : révolutions libérales au nord, implantations coloniales au sud et réformes impériales à l'est. Comme l'influence européenne – et notamment française – est facilement repérable d'une zone géographique à l'autre, il est tentant de relier et de subordonner ces divers moments dans une présentation en cascade.

Ainsi l'occupation française est-elle déterminante en Italie dans les années 1800-1810, bien que la Savoie ou le Milanais aient expérimenté leurs propres cadastres dès le début du XVIII^e siècle. Les privilèges féodaux et ecclésiastiques sont abolis dans les divers États contrôlés par Bonaparte et le recensement systématique des parcelles peut débiter en vue d'établir l'impôt foncier¹¹. À partir des années 1840, les promoteurs des *Tanzimat* se mettent également à l'école de l'Europe et entreprennent un vaste mouvement de codification. Rappelons notamment le Code foncier de 1858, la création du ministère du Cadastre en 1871, ainsi que le Code civil ottoman (*Mecelle*) de 1877. Comme sur la rive nord de la Méditerranée, ces « codes ont été conçus comme des instruments d'unification nationale » et Istanbul s'est efforcé « non seulement de les appliquer, mais d'en faire un élément central de la vie juridique »¹². Dès lors, les litiges ruraux portés devant les cours locales de justice religieuses (*šar'î*) ou civiles (*nizâmî*) sont tranchés par les fonctionnaires selon la législation nouvelle [V. Guéno]. Le lien avec l'Europe est évidemment plus direct en situation coloniale : les lois de 1873 et 1887 permettent la « francisation » des propriétés en Algérie et une rupture de l'indivision par application simple du Code civil métropolitain [D. Guignard]. Même le Maroc précolonial n'échappe pas entièrement à ces influences venues du nord. Certes la propriété européenne est encore limitée à quelques îlots avant 1912. Mais la conférence internationale de Madrid (1880), en imposant les conditions des premiers achats de terres par les étrangers, contribue à la diffusion du droit écrit. Il prend la forme de titres de propriété, d'actes notariés de vente, et commence à pénétrer « des régions qui l'ignoraient auparavant : Habt, Gharb, Zemmour de la plaine, et plaines atlantiques moyennes »¹³.

Cependant une diffusion mécanique à partir de l'Europe serait loin d'expliquer partout les nouvelles normes foncières. D'autres centres d'impulsion interagissent et des transversales inattendues viennent compliquer leurs conditions de fabrique à l'échelle de la Méditerranée. Istanbul n'est pas seulement un relais des conceptions européennes de la propriété. Lors de l'élaboration du Code foncier de 1858, une procédure originale de reconnaissance des biens individuels est mise au point : les autorités centrales s'en remettent à la négociation et au savoir local pour désigner les contribuables sur les terres domaniales, en échange de titres de propriété. Les intérêts de ceux qui souhaitent continuer à planter ou à faire paître leurs troupeaux sur des terres ne leur appartenant pas (ou plus) sont encore ménagés, au moins

provisoirement [Y. Terzibaşoğlu]. En effet, « les administrateurs ottomans [...] observaient les conflits qui faisaient rage dans les campagnes françaises, à la suite de l'introduction de la propriété individuelle et absolue, avec la plus vive appréhension »¹⁴. Ainsi les révoltes à répétition des grands propriétaires de Bosnie, défendant leurs privilèges vis-à-vis des exploitants, empêchent toute application des réformes. Il faut la nomination, en 1864, d'un commissaire impérial de premier plan, Cedvet Pacha, pour trouver une solution de compromis entre les intérêts de l'État, des propriétaires et des exploitants¹⁵. Et si, en occupant la province à partir de 1878, les Austro-Hongrois importent leur conception allemande du cadastre à valeur juridique, ils enregistrent surtout les titres ottomans des notables locaux, par esprit de conciliation et de conservatisme. Un tel pragmatisme est palpable dans le fait qu'ils cherchent d'abord l'inspiration du côté de l'Algérie coloniale [P. Gelez]. Or, à la même époque, les Français étendent leur domination sur la Tunisie (1881). En quête d'une procédure d'immatriculation foncière qui puisse purger les droits réels antérieurs, offrir toutes les garanties aux investisseurs européens tout en minimisant les frais, c'est plutôt vers l'Australie qu'ils regardent¹⁶.

De plus, 1789 n'est pas toujours le premier domino pour expliquer l'enchaînement des transformations foncières à l'échelle de la Méditerranée. Leurs temporalités sont multiples ; elles peuvent s'additionner ou s'entrecroiser, s'ignorer ou être totalement disjointes. Vernon est ainsi relié à Paris par la Seine et tire profit de cette proximité. Dès les années 1760, les détenteurs d'un petit capital animent le marché foncier local et contribuent par leurs achats à la parcellisation des propriétés. La législation révolutionnaire facilite donc un phénomène déjà amorcé [F. Boudjaaba]. Au contraire, les projets de lotissement précèdent de beaucoup les réalisations dans la plaine algérienne d'Aïn Khiar. Dès la fin des années 1840, certains administrateurs imaginent ici un territoire de colonisation. Mais l'impératif de défense à proximité de la frontière tunisienne, les effets de la crise économique mondiale sur les dépenses publiques (après 1873) et la faiblesse de l'immigration européenne (privilegiant l'Amérique) retardent d'un demi-siècle la création du Tarf [C. Mussard]. Le cas montre bien un espace méditerranéen « de Suez à Panama [à] l'articulation des mondes »¹⁷ qui explique aussi le boom cotonnier en Égypte, conséquence de la guerre de Sécession (1861-1865). De quoi contribuer à la révolution de la propriété immobilière à Alexandrie conformément aux vues des négociants européens. Le bombardement de 1882, suivie de l'occupation anglaise, ouvre plus grand la porte aux compagnies d'assurance qui peuvent définir, à leur aise, les nouvelles normes en la matière [C. Deweerdt]. Mais ce serait une erreur d'évacuer trop rapidement un temps ottoman ou égyptien. Le développement du marché reste indissociable à cette époque de la formation d'États bureaucratiques et centralisés initiant les réformes économiques d'envergure¹⁸. Bien que contraints, ce sont les vice-rois d'Égypte qui décident l'ouverture du pays aux capitaux étrangers après la coûteuse campagne de Syrie (1838-1839). Ils savent maintenir leurs conditions dans la durée et le sultan ottoman s'en mêle constamment pour rappeler sa souveraineté. Ainsi la

Compagnie du canal de Suez est-elle contrainte de rétrocéder le vaste domaine de l'Ouady en 1866. Lorsque, enfin, tous les obstacles politiques et juridiques sont levés à l'achat de terres agricoles par des étrangers (années 1880-1890), la place est déjà prise par les grands propriétaires locaux, les compagnies de commerce ou les banques égyptiennes [N. Michel].

Si les transformations foncières autour de la Méditerranée se nourrissent donc les unes des autres et gardent, de ce fait, une indéniable parenté, leurs différences de nature et de contexte empêchent de les confondre. Des filiations simples depuis l'Europe ne permettent pas davantage d'en rendre compte. En outre les exécutants de telles réformes, comme les sociétés qui les accueillent, ont encore une capacité à peser sur les modalités d'application.

Au cœur des dynamiques institutionnelles et des mutations sociales

En effet, la propriété peut aussi naître « des échanges qui se produisent entre les acteurs concernés et de ce que ces acteurs reconnaissent certaines formes d'appropriation comme plus justes, ou plus acceptables, que d'autres »¹⁹. Certes, des rapports de force plus verticaux déterminent souvent les nouvelles conditions d'accès au sol, mais ils ne se résument pas à la toute puissance de l'État, de la loi ou du marché sur le corps social.

L'État lui-même est une somme d'acteurs et l'application des nouvelles lois sur la propriété dépend de leur cohésion, de leurs liens avec la société locale ou de leurs propres intérêts dans les réformes. À partir des années 1860, les familles de notables homsiotes investissent les nouvelles institutions compétentes en matière foncière : la cour civile de première instance (*mahkeme-i nizâmiye-i bidâyet*), le bureau du cadastre (*qalam tâbû*) ou le corps des experts « délimitateurs » (*muhaddidîn*). Dans ces conditions, les simples exploitants de la terre ont bien du mal à faire valoir leurs droits, malgré la fonctionnarisation du représentant du village (*mukhtâr*), régulièrement consulté sur les litiges fonciers [V. Guéno]. De même, Istanbul officialise la catégorie des « propriétaires » après l'incendie d'Alexandrie (1882), ordonnant leur recensement pour permettre les indemnisations. Ces grands négociants européens (plus rarement égyptiens) animent alors le syndicat des compagnies d'assurance. Leurs conceptions de la propriété triomphent, après 1890, lorsqu'ils sont appelés à siéger au sein d'une municipalité imposée par les Puissances [C. Deweerdt]. Malgré la radicalité de la révolution foncière qu'il provoque en Algérie, l'État colonial français n'est pas forcément plus détaché des contraintes locales. Certes, l'obligation d'obtenir l'accord des représentants du douar, avant toute cession de terres collectives de parcours, est souvent de pure forme après 1863. Mais les risques de révolte, le trop petit nombre de géomètres, de soldats et de colons invitent les autorités à la prudence. Le processus d'assimilation juridique avec la métropole et de transfert de la propriété dans les mains d'Européens connaît une phase

d'accélération au début de la III^e République sous l'impulsion des élus de la minorité française. Il n'en continue pas moins à susciter des résistances chez les militaires attentifs à la sécurité, dans les milieux parlementaires rechignant aux dépenses, chez des fellahs prêts à défendre leurs derniers biens y compris devant les tribunaux français [D. Guignard, C. Mussard].

La définition des nouvelles normes de propriété est aussi le fruit de ces interventions multiples. Dans le Roussillon des années 1840, le sort des eaux courantes fait l'objet d'âpres discussions. Ni navigables ni flottables, elles échappent au domaine public (tel que décrit dans le Code civil) et la loi continue à les ignorer jusqu'à 1898. Les anciens usagers de la plaine souhaitent écarter tout nouvel entrant de la « montagne » ; ces derniers prétendent au contraire qu'un arrosage en amont ne réduit nullement la quantité d'eau disponible en aval. Les représentants de l'administration (ingénieurs des Ponts et Chaussées, personnel préfectoral, conseillers d'État) leur donnent souvent raison, optant pour un classement de la ressource parmi les « choses communes » qui conforte leur pouvoir de régulation. Mais les juristes et magistrats défendent plutôt les anciens usages, assimilés à des droits de propriété sur lesquels ils sont seuls habilités à trancher⁹⁰. Dans l'ouest de l'Anatolie, cette genèse des droits par les acteurs prend la forme de commissions de délimitation successives, lesquelles accordent souvent des titres différents sur les mêmes espaces. La pratique prend de l'ampleur dans une région qui connaît d'importants mouvements de population à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle, alors que de nombreux propriétaires citadins vivent loin de leurs terres. Ainsi les nouveaux occupants peuvent espérer se voir reconnaître un droit de jouissance (*tasarruf*), s'appuyant sur une disposition du droit musulman qui veut que la mise en valeur et l'occupation continue et paisible d'une terre permettent son appropriation au bout de dix ans [Y. Terzibaşoğlu]. Le jeu des acteurs se situe à un tout autre niveau en Égypte. Les initiatives de la Compagnie du canal de Suez pour acquérir et conserver des terres agricoles le long de canaux de dérivation d'eau douce entre le Delta et l'Isthme (1854-1866), puis entre Ismaïlia et Port-Saïd (1881-1884), indisposent tour à tour Istanbul, Londres et Le Caire. La sentence arbitrale de 1864 est prononcée par Napoléon III en personne. L'empereur ménage alors les susceptibilités du sultan et ses relations avec les Anglais en contraignant l'entreprise – dont les capitaux sont majoritairement français – à rétrocéder ses concessions foncières, non sans une énorme indemnité imposée au gouvernement égyptien. Celui-ci s'en souvient, vingt ans plus tard, lorsqu'il rejette les nouvelles prétentions de Lesseps. La reconnaissance pour l'ensemble des terres agricoles d'Égypte d'un droit de propriété complète n'intervient qu'en 1891, une fois l'occupation anglaise bien assise [N. Michel].

Les réformes introduisent enfin de nouvelles opportunités pour les acteurs locaux qui en facilitent ou non l'application. Entre 1774 et 1826, le nombre de propriétaires fait plus que doubler dans le canton de Vernon, ce qui se traduit par une diminution moyenne des patrimoines de 45 %. C'est incontestablement l'effet de la législation révolutionnaire. Mais un bouleversement aussi profond

ne peut se résumer à une diffusion verticale des réformes depuis les élites politiques jusqu'aux masses paysannes. L'animation du marché foncier local dès les années 1760 et surtout le maintien d'un climat relativement serein dans ce coin de campagne normande indiquent plutôt une convergence d'intérêts entre la population locale et le législateur [F. Boudjaaba]. Il en va tout autrement en Bosnie-Herzégovine après 1878. Les autorités autrichiennes mécontentent grandement les métayers chrétiens de la province en reconnaissant des droits de propriété aux seuls possesseurs, musulmans pour la plupart. Alors que les arrangements informels étaient légion jusque-là, la résolution des litiges passe désormais par les nouvelles institutions : bureaux du Livre foncier dans chaque circonscription, autorités de cercle à l'échelon supérieur ou appel direct à l'Administration territoriale de Sarajevo. L'esprit procédurier se diffuse et contribue à durcir fortement les rapports intercommunautaires à la veille de la Première Guerre mondiale [P. Gelez]. « Les protagonistes ne cessant d'évoluer dans leur manière de voir les choses, il [suffit], en effet, d'un changement, même mineur [*a fortiori* s'il est radical], pour que l'équilibre, péniblement trouvé, soit ébranlé, pour que le consensus soit rompu et qu'il faille en construire un nouveau, sur des bases redéfinies comme acceptables et valides. »⁷¹ Sauf à provoquer une déchirure irréversible. Ainsi à Salonique, l'incendie de 1917 permet l'appropriation du territoire par les Grecs. La zone sinistrée est soumise à une vaste procédure d'expropriation, même si les anciens propriétaires juifs, turcs, bulgares ou arméniens disposent théoriquement d'un droit de préemption pour racheter leurs parcelles. Comme la citoyenneté grecque en facilite l'exercice, les juifs sont nombreux à se faire naturaliser et cette initiative collective leur permet de préserver l'essentiel de leur patrimoine, à la différence des autres communautés qui ont massivement plié bagage⁷².

Ce sont bien ces jeux d'acteurs, institutionnels ou privés, supervisant à distance ou pleinement impliqués sur le terrain, qui dessinent les contours des transformations foncières. Ils nous rapprochent des divers systèmes de propriété car ceux-ci sont des relations sociales avant d'être des droits. Aussi, bien que l'uniformisation souhaitée au profit de l'État ou des individus pèse largement sur les pratiques, ces dernières anticipent, modulent et retouchent sans cesse les réformes. Tout dépend des capacités, missions ou intérêts des divers intervenants à l'échelle locale ou régionale. Ils sont à la manœuvre dans la genèse des nouvelles normes foncières, au cœur du contentieux, dans les modes d'appréhension et contraintes du marché. C'est à ce triple éclairage que s'attèlent notamment les contributions du présent ouvrage.