

Cote du document:

A/AC.25/W.84

Meilleur exemplaire
Disponible

NATIONS UNIES
ASSEMBLEE
GENERALE

LIBRARY
UN/CA COLLECTION



Distr.
GENERALE
A/AC.25/W.84
28 avril 1964
FRANCAIS
ORIGINAL : ANGLAIS



COMMISSION DE CONCILIATION DES NATIONS UNIES POUR LA PALESTINE

DOCUMENT DE TRAVAIL REDIGE PAR L'EXPERT FONCIER DE LA COMMISSION
AU SUJET DES METHODES ET TECHNIQUES D'IDENTIFICATION ET D'EVALUATION
DES BIENS IMMEUBLES APPARTENANT A DES REFUGIES ARABES ET
SITUES EN ISRAEL

<u>Sections</u>	<u>Paragraphes</u>
I. Introduction	1 - 4
II. Définitions	5
III. Identification	6 - 18
IV. Analyse et techniques de l'évaluation	19 - 86
V. Evaluation des diverses parcelles	87 - 108
VI. Répertoire des propriétaires	109 - 112
VII. Conclusion	113

Annexes

- A/1 Tableau indiquant les superficies des terrains et des bâtiments dans les zones rurales (à l'exclusion de la subdivision de Beersheba)
- A/2 Tableau indiquant la superficie des lots vacants et la valeur annuelle nette totale des bâtiments appartenant à des Arabes dans les zones urbaines
- B Tableau indiquant les catégories fiscales établies en vertu du décret de 1942 relatif à l'impôt sur la propriété rurale
- C Classification de la Palestine en zones terriennes et zones de pluie

I. INTRODUCTION

1. Par sa résolution 394 (V) adoptée le 14 décembre 1950, l'Assemblée générale a notamment chargé la Commission de conciliation des Nations Unies pour la Palestine "de prendre toutes dispositions qu'elle jugerait nécessaires pour l'évaluation et le versement des indemnités en application du paragraphe 11 de la résolution 194 (III) de l'Assemblée générale".

La délégation israélienne ayant réaffirmé lors de la Conférence de Paris le 14 novembre 1951 qu'Israël était disposé à participer au règlement de la question du paiement d'une indemnité pour les biens arabes abandonnés sur son territoire, la Commission a chargé son expert foncier d'entamer des discussions sur le plan technique^{1/}. Ces discussions terminées, la Commission a décidé qu'il fallait entreprendre sans délai les travaux d'expertise relatifs aux demandes éventuelles de compensation^{2/}. Elle a donc prié le Secrétaire général de confier à un personnage spécial la tâche d'identifier, puis d'évaluer, les biens immeubles appartenant à des Arabes et situés en Israël, qui pourraient faire l'objet d'une demande d'indemnité. Sous la direction d'experts fonciers, le Bureau technique d'identification et d'évaluation de la Commission a exécuté cette tâche tant au Siège à New York qu'à Jérusalem. Le gros du travail d'identification s'est fait à Jérusalem où l'on pouvait avoir accès aux diverses archives. L'évaluation a été pour l'essentiel faite à New York par un groupe plus restreint de spécialistes.

2. Le programme d'identification visait à dresser pour toutes les terres appartenant à des Arabes et situées en Israël, un registre unique qui pourrait servir à déterminer la validité des droits revendiqués sur telle ou telle parcelle. Ce registre devait indiquer l'ayant droit, le titre et la nature de chaque propriété au 15 mai 1948, date à laquelle le Mandat britannique a pris fin.

3. L'évaluation est la suite logique de l'identification; sans elle le travail serait inachevé. Elle consiste à déterminer la valeur marchande de chaque parcelle au 29 novembre 1947, date à laquelle l'Assemblée générale a adopté le Plan de partage.

4. Les paragraphes suivants exposent en détail les méthodes d'identification ainsi que les modalités d'évaluation employées.

1/ Onzième rapport périodique de la Commission de conciliation des Nations Unies pour la Palestine, A/2121 - 2 mai 1952.

2/ Douzième rapport périodique de la Commission de conciliation des Nations Unies pour la Palestine, A/2216 - 8 octobre 1952.

II. DEFINITIONS

5. Les mots et expressions définis ci-dessous sont utilisés dans le présent rapport dans le sens indiqué à moins que le contexte n'exige qu'il en soit autrement.

Commission	La Commission de conciliation des Nations Unies pour la Palestine.
Bureau	Le Bureau technique d'identification et d'évaluation de la Commission, pour les biens immeubles appartenant à des réfugiés arabes et situés en Israël.
Terres	Le mot "terres" désigne également, lorsque le contexte l'exige, les bâtiments, les arbres et les immeubles par district en général.
Biens immeubles	Synonyme du mot "terres" tel qu'il est défini ci-dessus.
Villages	Les entités administratives dont la liste figure dans l'Ordonnance de 1947 portant modification de la Proclamation relative aux divisions administratives et auxquelles s'appliquait, soit le décret relatif à l'impôt sur la propriété rurale (<u>Rural Property Tax Ordinance</u>) soit le décret relatif au rachat des dîmes <u>/Tithe (Commutation) Ordinance</u> 7.
Zones urbaines	Les entités administratives dont la liste figure dans l'Ordonnance de 1947 portant modification de la Proclamation relative aux divisions administratives <u>/Administrative Division (Amendment) Proclamation 1947 Ordinance</u> 7.
Valeur	Sauf lorsque le contexte exige qu'il en soit autrement, la somme en livres palestiniennes (LP) que l'on pouvait espérer retirer de la vente sur le marché libre d'un bien au 29 novembre 1947, date à laquelle la livre palestinienne et la livre sterling avaient la même valeur.
Valeur annuelle nette (V. A. N.)	A le sens qui lui est attribué dans le décret relatif à l'impôt sur les propriétés urbaines (voir par. 30). <u>Note</u> : Outre les biens sis dans les zones urbaines et auxquels une V. A. N. avait été attribuée dans tous les cas, une V. A. N. avait été attribuée à certains biens industriels sis dans les régions rurales, lorsque ladite V. A. N. atteignait 20 LP ou davantage.

Catégorie fiscale	La catégorie numérique définie dans le décret relatif à l'impôt sur la propriété rurale (voir Annexe C).
Terres cadastrées	Les terres dont les titres ont été enregistrés en vertu du décret portant règlement des titres de propriété foncière <u>Land (Settlement of Title) Ordinance</u> et d'autres terres situées dans certaines parties des subdivisions de Beisan, de Tiberias et de Jenin dont les titres de propriété ont été enregistrés conformément aux dispositions de l'Accord de <u>Ghor Mudawwara</u> . Le mot "cadastré" n'implique pas l'occupation des terres. L'établissement d'un cadastre (<u>Land Settlement</u>), avait été réalisée par la Puissance mandataire, afin de régulariser le régime d'exploitation des terres en Palestine. Les limites exactes des parcelles avaient été indiquées sur des plans et les titres de propriété, etc., avaient été enregistrés.
Terres non cadastrées	Les terres qui n'ont pas été "cadastrées".
Décret relatif à l'impôt sur la propriété rurale	Décret établissant le régime fiscal applicable à tous les biens sis dans les zones rurales. A l'époque de l'expiration du Mandat, le décret ne s'appliquait pas à la subdivision de Beersheba.
Décret relatif à l'impôt sur les propriétés urbaines	Décret établissant le régime fiscal applicable à tous les biens sis dans les zones urbaines.
Décret relatif au rachat des dîmes	Décret prévoyant le versement d'un montant fixe en espèces, qui a remplacé l'ancien système de versement de dîmes qui était fondé sur le rendement annuel de la terre. Ce décret s'appliquait uniquement à la subdivision de Beersheba.
Zone bâtie	La zone bâtie sur une portion de village classée dans la catégorie fiscale No 4 et comprenant une ou plusieurs zones fiscales ou cadastrales.

/...

Parcelle	Etendue de terre représentant la plus petite unité foncière identifiable.
Zone urbaine non cadastrée	Superficie de terre située dans une zone urbaine "non cadastrée".
Zone fiscale	Superficie de terre "non cadastrée" comprenant une ou plusieurs parcelles.
Zone cadastrale	Superficie de terre "cadastrée" comprenant une ou plusieurs parcelles.
	<u>Note</u> : Les zones fiscales et cadastrales ne coïncident pas.
Ligne d'armistice	La ligne de démarcation fixée par les conventions d'armistice.
Zones démilitarisées	Zones qualifiées telles par les conventions d'armistice.
<u>No man's land</u>	Zone située de part et d'autre de la ligne de démarcation.
Dunum	Unité de superficie équivalant à 1 000 m ² .
Plantation	Terre plantée d'arbres fruitiers produisant des fruits autres que des agrumes et des bananes.
Livres de l'enregistrement	Pour les terres "non cadastrées", l'enregistrement consignait les achats et les ventes et notamment la date de la transaction, la description du bien-fonds, ses limites et sa superficie, les noms du vendeur et de l'acheteur, la part vendue et son prix et, le cas échéant, les charges. L'enregistrement servait également à consigner les titres de propriété, etc., mais ne constituait pas en soi une preuve formelle du titre. L'enregistrement portait également sur des terres dont les titres de propriété avaient été enregistrés en vertu de l'Accord de Ghor Mudawwara.
Cadastre	Registre sur lequel étaient inscrits environ 5 millions de dunums de terre, en vertu du décret portant règlement des titres de propriété foncière, avec mention des numéros de l'îlot et de la parcelle des terres en question, du nom des propriétaires, de leurs parts, de la superficie et de la description des terres et la mention, le cas échéant, des charges. Un feuillet spécial était consacré à chaque parcelle. Le Cadastre portait également

Liste de droits

la date de l'enregistrement et la date de toutes les transactions commerciales mais non le prix.

Liste de droits

Document publié en vertu du décret portant règlement des titres de propriété foncière et servant de base au Cadastre.

Feuille
d'évaluation

Rôle des impôts dans les zones urbaines où étaient consignés les numéros de l'îlot et de la parcelle de terre, le nom du propriétaire ou celui du propriétaire apparent, la description du bien qu'il s'agisse d'une terre ou d'un bâtiment et, dans ce dernier cas, une brève indication de la nature du bâtiment. La feuille d'évaluation indiquait également la superficie des terres et des bâtiments et la valeur qui leur était attribuée exprimée sous forme de valeur annuelle brute et nette, ainsi que la date de l'évaluation. Il convient de noter que le nom du propriétaire n'était indiqué que pour faciliter le recouvrement des impôts et qu'il n'était pas rare que le nom d'un ou de plusieurs copropriétaires soit omis. Les charges (par exemple les hypothèques) n'y figuraient pas.

Liste d'évaluation

Document officiel fondé sur les feuilles d'évaluation.

Rôle des
contributions
(pour les terres
"non cadastrées")

Liste établie par les comités de répartition de l'impôt, se rapportant aux biens ruraux sis dans les régions "non cadastrées", et indiquant les numéros de l'îlot et de la parcelle, le nom du ou des propriétaires apparents ainsi que leurs parts, la superficie, la catégorie fiscale et le montant de l'impôt perçu sur chaque parcelle.

Registre des
contribuables

Résumé du rôle des contributions.

Liste de classement
des parcelles

Document indiquant, pour les régions rurales "cadastrées", la catégorie fiscale à laquelle appartenait chaque parcelle, sa superficie et sa description.

Extraits des actes
de cession

Documents établis hebdomadairement par les services du Cadastre et donnant le détail de toutes les transactions enregistrées par eux.

Cartes des villages

Cartes indiquant les limites du village, la catégorie de l'îlot au regard de l'impôt, ainsi que les divisions de la zone cadastrale si une partie du village avait été " cadastrée" et la nature du terrain; une autre carte indiquait les divisions de la zone cadastrale et les limites de chaque parcelle; une troisième carte indiquait simplement les divisions de la zone cadastrale.

Plan des îlots

Plan indiquant les limites de chaque parcelle dans une zone cadastrale.

Date

Aux fins de l'identification et de l'établissement des éléments fondamentaux, la date effective était le 15 mai 1948 (date effective). Aux fins de l'évaluation, on a supposé que ces éléments existaient au 29 novembre 1947, date à laquelle une estimation devait être faite (date d'évaluation).

III. IDENTIFICATION

6. Le territoire occupé par Israël aux termes des conventions d'armistice a une superficie d'une vingtaine de millions de dunums; la région connue sous le nom de Néguev constitue environ la moitié de ce territoire. Sur les quelque dix millions de dunums qui ne sont pas compris dans le Néguev, cinq millions étaient " cadastrés" conformément aux dispositions du décret portant règlement des titres de propriété foncière (Land (Settlement of Title) Ordinance). L'identification consiste essentiellement à établir, pour chaque parcelle appartenant à des Arabes, ou à une société arabe (sociétés de personnes, sociétés de capitaux et coopératives), une fiche de base (RP/1) en indiquant, à la date de la fin du Mandat britannique, l'emplacement, la superficie et la description, le nom des propriétaires et leurs parts respectives, le détail des charges (hypothèques ou baux par exemple), la catégorie fiscale ou la valeur annuelle nette, selon le cas, et le prix obtenu pour toute vente faite en 1946-1947. On a établi, en outre, des fiches indiquant exactement, pour les catégories de terres ci-après, la situation exacte de chaque terre :

- i) Terres appartenant à des groupements religieux;
- ii) Terres qui étaient enregistrées comme domaniales, mais qui pouvaient être transférées à des Arabes moyennant paiement par ces derniers du prix du terrain en friche (badl mithl);
- iii) Terres qui étaient enregistrées comme domaniales mais qui avaient été occupées par des Arabes pendant de nombreuses années et que l'administration mandataire considérait comme implicitement louées aux occupants;
- iv) Terres qui étaient enregistrées comme domaniales et qui avaient été louées à des Arabes en vertu de baux de longue durée;
- v) Terres qui appartaient à des personnes autres que des Arabes mais qui avaient été louées à des Arabes en vertu de baux de longue durée.

7. Les opérations d'identification ont été étendues aux zones du "no man's land" dans la région de Jérusalem-Ramle, ainsi qu'aux "zones démilitarisées" de la région nord et de la subdivision de Beersheba. Dans le cas des villages " cadastrés" traversés par la ligne de démarcation de l'armistice, on a pu faire en sorte de ne tenir compte que des parcelles qui se trouvaient entièrement ou en partie du

côté israélien de la ligne. Dans le cas des villages "non cadastrés", pour lesquels on ne connaissait pas l'emplacement exact des parcelles, on a tenu compte de toutes les parcelles appartenant à des Arabes et situées dans les zones fiscales que traverse la ligne, bien que certaines d'entre elles se trouvent du côté jordanien de la ligne.

8. Durant toutes les opérations d'identification, le Bureau a eu pour principe d'"inclure" plutôt que d'"exclure" les cas douteux, estimant que, par la suite, il serait relativement facile d'écartier lesdits cas.

9. Le nombre total des fiches de base (RP/1) est d'environ 453 000. Il existe 1 705 zones fiscales et 8 619 zones cadastrales, soit un total de 10 324 îlots sans compter la région rurale de la subdivision de Beersheba*. Le Bureau a évité tout particulièrement de tenir compte de preuves par commune renommée ou de données qui n'étaient pas fondées sur des documents officiels.

10. La liste des différents documents qui ont été consultés figure ci-dessous et des précisions ont été données sur chacun de ces documents sous la rubrique "Définitions". Pour le cadastre, on a utilisé des photocopies faites à partir de microfilms établis pour l'administration mandataire. Lorsque les films étaient défectueux ou manquaient, et dans le cas de certains autres documents, on a examiné les registres originaux avec la coopération des autorités compétentes de Gaza, d'Israël, de Jordanie et de Syrie.

- a) Le cadastre;
- b) Les livres de l'enregistrement;
- c) Le rôle des contributions;
- d) Les feuilles d'évaluation;
- e) Les listes de droits;
- f) Les classifications des parcelles;
- g) Les extraits des actes de cession;
- h) Les cartes des villages et les plans des îlots.

* Voir par. 15.

11. Le tableau suivant indique les données recueillies pour chaque parcelle et les sources d'où proviennent ces données. Les lettrines renvoient aux différents documents dont la liste figure ci-dessus.

	Terres " cadastrées "	Terres "non cadastrées" (rurales)	Terres "non cadastrées" (urbaines)	Subdivision de Beersheba (rurale)
1. Emplacement	a, b, e	e	b, d	b
2. Superficie	a, b, d, e	e	b, d, h	b
3. Description	a, b, d, e, f	-	b, d	b
4. Nom des propriétaires	a, b, d, e	c	b, d	b
5. Parts	a, b, d, c	c	b, d	b
6. Catégorie au regard de l'impôt foncier (biens ruraux)	c, f	c	-	-
7. Cote au titre de l'impôt foncier urbain	d	-	d	-
8. Charges	a, b, e	-	b	b
9. Détails concernant les ventes	g	g	g	b

12. On constatera qu'en ce qui concerne l'identification des terres "cadastrées", les données essentielles proviennent du cadastre. Ce dernier offrant la preuve formelle des titres de propriété, l'identification peut être considérée positive et définitive. Les photos ayant été faites quelques mois avant la fin du Mandat, il a fallu inscrire sur les fiches de base (RP/1) toutes les transactions enregistrées ultérieurement en se référant aux extraits des actes de cession.

DIFFICULTES PARTICULIERES

13. Dans le cas des terres "non cadastrées" sisées tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales, l'identification fondée sur les feuilles d'évaluation, le rôle des impôts et les livres de l'enregistrement n'est pas absolument définitive. Les noms qui figurent dans ces documents sont ceux des "propriétaires apparents" ou des personnes tenues de payer l'impôt. Bien que dans la plupart des cas les noms soient très probablement exacts, les documents eux-mêmes ne

constituent pas une preuve absolue de la propriété. De plus, les archives fiscales n'indiquent pas nécessairement le nom de tous les copropriétaires d'un bien donné car les autorités fiscales se sont seulement préoccupées d'indiquer le nom de l'un quelconque des copropriétaires qu'elles tenaient ensuite responsable du paiement de l'impôt.

14. Les opérations d'identification présentent une lacune en ce qui concerne certaines superficies comprises dans des villages "non cadastrés". Comme il est indiqué au paragraphe 12 ci-dessus, on a trouvé le nom des propriétaires de ces terres dans le rôle des contributions qui était tenu par le Comité de répartition de l'impôt du village. Le Comité était chargé de répartir entre les différents propriétaires, en fonction de la catégorie de terres leur appartenant, le montant total des impôts dus par le village et fixé par des fonctionnaires sur la base des diverses catégories fiscales. Aucun problème spécial ne s'est posé dans le cas des parcelles classées dans les catégories 1 à 15. Cependant, le décret relatif à l'impôt sur la propriété rurale rangeait dans la catégorie 16 les terres non arables et certaines terres marginales des zones rurales et, ces terres n'étant pas assujetties à l'impôt, les comités de répartition de l'impôt n'ont pas toujours fait une distinction dans leurs registres concernant les villages "non cadastrés" entre les terres de cette nature qui étaient utilisées collectivement par tous les habitants du village et celles qui appartenaient à des particuliers. Pour les villages "non cadastrés", le Bureau a dû recourir aux registres fiscaux pour procéder à l'identification, et il n'a donc pu faire une distinction entre les deux catégories de terres. Par conséquent, ces terres ont été exclues comme n'appartenant pas à des particuliers. Ce problème se pose pour environ 460 000 dunums.

15. La subdivision de Beersheba s'étendait sur 12,5 millions de dunums environ, dont la plus grande partie était désertique et dont aucune fraction n'avait été "cadastrée" en vertu du décret portant règlement des titres de propriété foncière. Les "statistiques des villages", de 1945 publiées par l'administration mandataire indiquent que 1 935 000 dunums de terres arables appartenaient à des Arabes; sur ce total, 60 000 dunums environ se trouvent en Jordanie et dans la bande de Gaza, ce qui laisse environ 1 875 000 dunums en Israël. Dans cette subdivision, l'impôt sur la propriété rurale était fondé sur un système de rachat des dîmes. Les rôles de la dîme qui auraient pu être utilisés à des fins

d'identification n'ont pas été retrouvés. Les livres de l'enregistrement ont été examinés, et l'on a constaté que 200 000 dunums seulement avaient été enregistrés, dont environ 64 000, au nom de propriétaires arabes. Des fiches de base (RP/1) n'ont été établies jusqu'à présent que pour les terres appartenant à des Arabes et inscrites dans les livres de l'enregistrement. Les seuls renseignements qui y figurent sont le nom de la localité dans laquelle est sis le bien-fonds et les limites approximatives de chaque propriété. On peut raisonnablement supposer que tout non-Bédouin acquéreur d'une terre dans la subdivision de Beersheba aurait fait le nécessaire pour la faire enregistrer afin de mieux pouvoir s'opposer à des empiétements. Dans ces conditions, le reste des 1 935 000 dunums de terres arables pourrait être considéré comme ayant été cultivé par des Bédouins. On n'a pu trouver encore de renseignements précis sur les zones qui pourraient appartenir à des Bédouins individuellement, ou à des tribus bédouines, bien que les régions dans lesquelles se trouvaient les diverses tribus portent, sur la plupart des cartes récentes du territoire, le nom de la tribu.

Les terres appartenant à des Arabes dans la subdivision de Beersheba se répartissent comme suit :

		<u>Dunums</u>
Terres arables :	Appartenant à des non-Bédouins	64 000
	Appartenant à des Bédouins	1 811 000
Terres non arables :		<u>10 570 000</u>
Superficie totale		12 445 000

16. Dans le cas des zones urbaines et des villages énumérés ci-dessous, l'identification est incomplète pour les raisons suivantes :

Zone urbaine de Ramle

L'identification est complète pour sept îlots "cadastrés" mais il reste à indiquer la V. A. N. Les feuilles d'évaluation n'ont pas été retrouvées pour cette région urbaine, ce qui fait qu'il a été impossible d'achever l'identification des îlots "non cadastrés". Cependant, on a retrouvé des feuilles d'évaluation de 1940-1941 pour 11 îlots sur 21; on a utilisé ces feuilles mais, vu la date, il se peut que l'identification soit inexacte.

Région urbaine de Beersheba

Les feuilles d'évaluation n'ont pas été retrouvées. Il a été possible de procéder à une identification partielle en examinant les livres de l'enregistrement mais cette identification ne peut d'aucune façon être considérée comme étant complète.

Villages

Les rôles des contributions de Bureij, de Deiraban, de Jarash et de Khirbat Ismailah n'ont pas été retrouvés mais en ce qui concerne Deiraban, environ la moitié du travail d'identification a pu être faite grâce aux registres provisoires du cadastre. Les rôles des contributions de Beit Jimal, de Deir Rafat, de Lifta, de Suba, de Dalata, de Malikiya et de Rosh el Ahmer n'ont pas été retrouvés pour un ou plusieurs îlots.

17. Un tableau récapitulatif de toutes les zones rurales, à l'exception de la subdivision de Beersheba, a été dressé et figure à l'Annexe A/1 du présent document. Ce tableau donne une liste des zones classées selon la catégorie fiscale dans laquelle elles ont été rangées. Un tableau récapitulatif des zones urbaines indiquant la V. A. N. des bâtiments et la superficie des lots vacants fait l'objet de l'Annexe A/2. Les chiffres figurant à l'Annexe A/1 ont été rectifiés de manière à exclure les îlots fiscaux se trouvant du côté jordanien de la ligne d'armistice. Un document complémentaire indiquant la répartition de ces zones par village et région urbaine ainsi que les terres appartenant à des personnes autres que des Arabes se trouvent dans les dossiers de la Commission.

18. Les fiches de base (RP/1) sont classées dans les archives du Bureau sous le nom de la ville ou du village dans lequel se trouve la parcelle à laquelle elles se rapportent. Pour que l'identification soit complète, on a établi des listes (RP/3) des terres appartenant à l'Etat, à d'autres autorités publiques, à des Juifs et d'autres non-Arabes. La superficie de ces terres ajoutée à celle des terres appartenant à des Arabes a été comparée avec la superficie des terres mentionnée dans les archives officielles pour chaque région urbaine et chaque village.

IV. ANALYSE ET TECHNIQUES DE L'EVALUATION

Principes adoptés

19. Conformément à son mandat, conçu en termes très généraux, le Bureau s'est efforcé d'attribuer à chaque parcelle de terre appartenant à des Arabes une valeur équivalant au prix qui aurait pu être tiré d'une vente de la parcelle considérée sur le marché libre à la date du 29 novembre 1947.

20. Le programme d'évaluation, qui est exposé en détail dans les paragraphes qui suivent, diffère, par sa nature et par les méthodes appliquées, de l'évaluation effectuée en 1951 par l'Office pour les réfugiés. Alors que cette dernière était une estimation approximative de la valeur globale reposant sur la connaissance que l'on avait de l'affectation de vastes catégories de terres, le travail décrit ci-après a conduit, par l'application d'une méthode générale uniforme, à une appréciation de la valeur de chaque parcelle, compte dûment tenu de sa valeur marchande au 29 novembre 1947.

21. Il ressort clairement de ce qui précède que les méthodes d'évaluation ont été établies sur la base du travail d'identification déjà effectué. Il convient de noter également que les techniques d'évaluation qui ont été mises au point tiennent aussi compte des conditions existant en 1947/48 et que toute évaluation chiffrée en résultant représente, de l'avis de l'expert foncier, la valeur du bien-fonds à l'époque.

22. Pour procéder à l'évaluation, le Bureau s'est fondé sur deux principes essentiels :

- a) Les évaluations doivent être cohérentes. Ceci ne signifie pas toutefois que, dans une région donnée, des terres du même type doivent avoir une même valeur.
- b) L'évaluation doit être fondée sur les éléments de preuve dont on dispose concernant les transactions qui ont effectivement eu lieu sur les différents types de biens, dans les régions dans lesquelles ils sont situés.

On a estimé que l'adoption de ces deux principes permettrait d'obtenir des résultats équitables et raisonnables.

23. Afin de mettre en pratique le premier principe, il a fallu trouver un moyen d'établir une analogie entre les diverses parcelles de terre, tant dans les zones urbaines que dans les zones rurales, puisqu'une inspection sur place était exclue. Dans le cas des zones urbaines, c'est la valeur annuelle nette qui a constitué le facteur commun à toutes les parcelles et dans les zones rurales (à l'exception de la seule subdivision de Beersheba), c'est le classement en diverses catégories fiscales.

24. En ce qui concerne le second principe, il n'a bien entendu pas été possible de trouver un nombre suffisant de ventes effectuées à la date à laquelle devait être faite l'évaluation, c'est-à-dire le 29 novembre 1947, ou aux environs de cette date. On a donc décidé de prendre en considération toutes les ventes qui avaient eu lieu au cours des deux années précédant la date de l'évaluation; on a pensé en effet que l'on pouvait admettre qu'à cette époque le marché s'était stabilisé après la fin de la deuxième guerre mondiale et n'avait pas encore subi les effets des troubles qui se sont produits en Palestine après l'adoption du plan de partage. Il convient de noter que lorsqu'il est apparu qu'une certaine fluctuation du niveau des prix était intervenue entre le commencement et la fin de la période choisie, on en a tenu compte dans l'établissement de la valeur à retenir comme représentant la valeur marchande au 29 novembre 1947.

25. Aux termes de la loi, les parties à une transaction étaient tenues de se présenter au service de l'enregistrement, qui prélevait des droits de transcription calculés sur le prix. Les parties étaient donc tenues de déclarer le prix convenu au receveur de l'enregistrement qui devait de son côté établir la valeur du bien cédé et calculer les droits en conséquence. Les receveurs de l'enregistrement vivaient dans les districts où ils exerçaient leurs fonctions et s'occupaient d'un grand nombre de transactions. Ils étaient donc particulièrement qualifiés pour se faire une idée précise de la valeur vénale réelle de tout bien-fonds. Dans ces conditions, on a estimé que la valeur déclarée ou la valeur estimée (si elle était plus élevée que la valeur déclarée) était une bonne indication de la valeur.

26. L'adoption de ces principes garantissait que la valeur attribuée à un bien-fonds déterminé correspondrait à sa véritable valeur marchande pour le propriétaire et non pas à sa valeur pour l'Etat d'Israël sans correspondre

nécessairement toutefois à la somme en capital qu'il faudrait investir pour obtenir un revenu équivalant à celui pouvant être tiré de ce bien-fonds.

Méthode d'évaluation

27. Comme des critères différents entrent en jeu, la méthode d'évaluation adoptée sera décrite, pour des raisons de commodité, sous les rubriques ci-après :

- A. Propriétés urbaines
- B. Propriétés rurales

A. Propriétés urbaines

28. Les propriétés urbaines sont celles auxquelles s'appliquait le décret relatif à l'impôt sur les propriétés urbaines. Une liste des zones urbaines dans lesquelles des Arabes possédaient des biens immobiliers figure à l'Annexe A/1. Ainsi que nous l'avons dit plus haut, le critère commun à toutes les propriétés urbaines, c'est-à-dire les immeubles et les terres non exploitées (ci-après appelées "lots vacants"), était la valeur annuelle nette (V.A.N.). Il convient d'expliquer brièvement ce que l'on entend par V.A.N.

29. Aux termes du décret relatif à l'impôt sur les propriétés urbaines, la V.A.N. d'un immeuble était le loyer annuel que cet immeuble devait normalement rapporter, déduction faite d'un abattement fixé par la loi, au titre des réparations. La Commission d'évaluation chargée d'établir la V.A.N. devait prendre en considération :

- "a) Les dimensions, le genre de construction et l'état d'entretien du bien ainsi que l'agrément et la valeur de l'emplacement;
- b) L'utilisation donnée au bien;
- c) Le loyer payé pour des biens analogues dans la même localité ou le revenu tiré de tels biens."

Dans le cas des lots vacants, la V.A.N. devait être fixée à 6 p. 100 du montant que la propriété aurait rapporté si elle était vendue de gré à gré sur le marché libre. Les V.A.N. étaient toutes recalculées tous les cinq ans. Des dérogations à la règle de l'évaluation quinquennale devenaient nécessaires lorsque la nature d'un bien était modifiée à la suite par exemple de la mise en valeur d'un lot vacant par la construction d'un immeuble.

30. On peut conclure de ce qui précède que si la loi avait été strictement appliquée la V.A.N. aurait dû permettre d'établir une comparaison valable entre les différentes propriétés d'une même ville déterminée, à une même date. Il aurait suffi d'établir un multiplicateur approprié de la V.A.N. pour obtenir la valeur en capital ou la valeur marchande. Un examen des prix de vente pour toutes les catégories de biens aux différents niveaux de V.A.N. montre qu'il y a eu une certaine sous-évaluation par rapport à ce que les V.A.N. auraient été en 1947/48.

31. Pour évaluer les propriétés urbaines, on a distingué entre les "lots vacants" et les immeubles, en raison de la base de calcul différente de la V.A.N. Un examen des feuilles d'évaluation a rendu cette distinction possible.

Lots vacants

32. Dans le cas des lots vacants, on se souviendra que la V.A.N. était calculée sur la base de 6 p. 100 de la valeur en capital. En outre, dans chaque zone urbaine, les V.A.N. étaient, dans la grande majorité des cas, calculées d'après des valeurs en capital fixées à la même date (l'évaluation quinquennale). La valeur était normalement fixée à un certain chiffre par mètre carré puis ajustée pour correspondre à la région précise où se trouvait la parcelle évaluée. Il est en conséquence possible d'établir une comparaison directe entre la valeur en capital de l'unité des diverses régions pour établir les différentes valeurs des lots vacants dans des différentes localités.

33. La première opération a consisté à marquer sur des plans à grande échelle chaque parcelle correspondant à un lot vacant et appartenant à un Arabe, en utilisant un système de couleurs différentes pour indiquer la valeur en capital de l'unité dans la région, telle que l'avaient déterminée les autorités fiscales. Grâce à ces plans, il était possible d'obtenir un tableau de l'ordre de grandeur relatif des valeurs des lots vacants dans les différents quartiers d'une zone urbaine donnée. On a tenu compte au cours de cette opération des valeurs "révisées", qui n'avaient pas été établies à la même date que la majorité. Ces valeurs peuvent être appelées "valeurs fiscales".

34. On a analysé ensuite toutes les ventes qui avaient eu lieu dans les zones urbaines intéressées et sur lesquelles on avait des renseignements, et les prix ont été ramenés à un certain chiffre par mètre carré qui à son tour a été porté sur les plans à grande échelle en question, avec mention de la date de la vente. Ces valeurs peuvent être appelées "valeurs vénale". Ce procédé a permis de déterminer le mouvement des valeurs entre le 1er janvier 1946 et le 29 novembre 1947. On a constaté que le mouvement était loin d'être uniforme tant pour les différentes zones urbaines que pour les différentes parties de la même zone urbaine. Les valeurs vénale ont alors été ajustées lorsque cela a paru nécessaire pour être rendues conformes à la vente réputée avoir eu lieu le 29 novembre 1947.

35. Une comparaison des valeurs fiscales et des valeurs vénale a alors permis d'établir le rapport entre les deux, et il est devenu possible d'attribuer une valeur marchande par unité à chaque parcelle de la zone urbaine. Une simple opération mathématique a alors donné la valeur en capital de chaque parcelle au 29 novembre 1947.

36. Il convient de souligner que l'on a étudié séparément certaines parties d'une zone urbaine quand besoin était et que l'on a tenu dûment compte, en fixant les valeurs marchandes, du niveau de la valeur dans les parties adjacentes à la zone considérée. Alors que certaines des petites zones urbaines ont pu être traitées comme une seule unité, les grandes villes ont généralement été divisées en zones présentant des caractères manifestement différents. Pour déterminer la valeur de ces zones, celles-ci n'ont pas été délimitées arbitrairement mais à la suite d'une comparaison attentive des valeurs fiscales et des valeurs vénale établies comme il est dit plus haut.

Bâtiments

37. En ce qui concerne les bâtiments, les parcelles rangées sous cette rubrique comprennent tous les bâtiments appartenant à des Arabes avec le terrain sur lequel ils sont édifiés et le terrain attenant lorsqu'il est évalué en même temps.

38. Dans le cas des bâtiments, il a fallu aborder la question d'une façon entièrement différente du fait qu'en raison de la manière dont elle était légalement définie la V.A.N. n'était pas calculée sur la base d'une valeur en capital comme dans le cas des lots vacants. Pour calculer la valeur en capital à partir du revenu annuel net, il est de pratique courante d'appliquer un facteur approprié. On obtient ce facteur en estimant l'intérêt qu'il faudrait payer sur le marché de l'argent pour obtenir que le capital requis soit investi dans la propriété; en admettant, par exemple, que ce taux d'intérêt soit de 6 p. 100, on divise 100 par ce chiffre et le quotient, soit 16,66, est le facteur au moyen duquel le revenu annuel net est converti en valeur en capital.

39. Par définition, la V.A.N. doit être à peu près égale au revenu annuel net d'une propriété donnée, et si l'évaluation de la V.A.N. avait été à jour, il aurait été fort simple d'estimer les différents facteurs applicables aux différentes classes de biens et de calculer directement la valeur en capital.

40. Toutefois, une comparaison rapide des prix de vente et des V.A.N. correspondantes a montré que ces dernières avaient en fait été sous-estimées et qu'il fallait employer un multiplicateur plus élevé pour arriver au prix de vente.

41. Par surcroît, la brève description du bâtiment donnée dans la feuille d'évaluation s'est avérée insuffisante pour servir de guide pour l'établissement des valeurs relatives de différents bâtiments.

42. Il s'est avéré impossible, pour une raison analogue, de lier le prix de vente à la description du bâtiment (nombre d'étages, nombre de pièces, type de construction, par exemple). Nul doute qu'un tel rapport n'ait existé, mais l'insuffisance des renseignements interdisait toute évaluation digne de foi fondée sur une description du bâtiment.

43. D'un autre côté, on estime que la V.A.N. (qu'elle soit sous-évaluée ou non) indiquera avec exactitude le degré de similarité des biens-fonds dont la V.A.N. similaire a été évaluée à la même date.

44. La méthode adoptée en définitive consiste à modifier la formule V.A.N. x multiplicateur fondé sur un taux d'intérêt. Au lieu de cela, on a déterminé directement le multiplicateur en divisant le prix de vente par la V.A.N. du bâtiment auquel ce prix de vente se rapportait. A un premier stade, on a effectué cette division du prix de vente par la V.A.N. pour chaque prix de vente.

45. L'analyse des résultats de cette opération dans une zone urbaine donnée, quelle qu'elle fût, a révélé que les multiplicateurs pour un niveau déterminé de V.A.N., quel qu'il fût, étaient remarquablement semblables. On a donc décidé de grouper les V.A.N. en classes de 25 LP et d'appliquer le même multiplicateur à toutes les V.A.N. d'une même classe.

46. On a constaté que la sous-évaluation la plus importante s'était produite dans les classes les plus basses et que l'importance de cette sous-évaluation diminuait graduellement avec l'augmentation de la V.A.N.

47. La méthode adoptée avait également l'avantage de pourvoir automatiquement au fait que la V.A.N. n'était pas calculée la même année dans toutes les villes.

48. Les ventes enregistrées pour les zones urbaines étaient nombreuses. Toutefois, un nombre proportionnellement très élevé de ces ventes concernait des bâtiments rangés dans les classes pour lesquelles la valeur annuelle nette était la plus basse (ce qui reflétait la densité plus grande des parcelles rangées dans ces classes). Dans les classes plus élevées de V.A.N., la situation n'était pas aussi satisfaisante qu'il eût été souhaitable. Les parcelles des classes les plus élevées étaient les moins représentées tandis que les classes immédiatement inférieures l'étaient généralement mieux. Toutefois, le tableau d'ensemble obtenu a permis d'aboutir à une approximation raisonnablement correcte qui, en raison de la diminution du degré de sous-estimation noté au paragraphe 46, a pu être vérifiée par la méthode de l'intérêt produit par un investissement.

49. Un examen des V.A.N. de toutes les parcelles d'une même zone urbaine a donné un tableau d'ensemble révélateur de la nature de la zone, à savoir le nombre total des bâtiments, la répartition de leur densité et de l'éventail des valeurs annuelles nettes ainsi que la superficie totale des lots vacants.

50. Dans les zones urbaines de Ramle et de Beersheba, les documents indispensables à l'évaluation, à savoir les feuilles d'évaluation dont les V.A.N. des différentes parcelles auraient pu être extraites, manquaient, à l'exception toutefois de 11 îlots de Ramle pour lesquels les documents de 1940/41 ont été retrouvés. En conséquence, il n'a pas été possible jusqu'ici d'adopter pour ces zones la méthode d'analyse détaillée qui a été utilisée dans les autres zones urbaines.

51. Dans le cas de la zone urbaine de Ramle, on a fait une comparaison avec les zones adjacentes de Lydda. On a mis au point trois méthodes différentes :

- a) On a extrait les données suivantes pour la zone urbaine de Lydda :
 - i) Nombre de bâtiments
 - ii) Superficie des lots vacants
 - iii) Superficie des bâtiments et des terrains attenants
 - iv) Population (statistiques des villages de 1945)

On a présumé que le nombre de bâtiments était directement proportionnel au chiffre de la population et partant de ce principe on a pu calculer le nombre de bâtiments de Ramle. On a en outre présumé que les deux zones urbaines étaient de caractère similaire. Un simple calcul a permis d'obtenir la superficie des bâtiments et des terrains attenants et en déduisant celle-ci de la superficie totale de Ramle, qui était connue, on est parvenu à une estimation de la superficie des lots vacants. On a pu alors procéder à une évaluation par comparaison directe avec Lydda en partant de l'hypothèse que les valeurs seraient analogues dans les deux zones.

b) On connaissait le montant total des impôts qui étaient dus dans les deux zones urbaines, et partant du principe que la nature et la croissance de ces zones au cours de la période 1945-1947 (l'année 1944/45 étant l'année du calcul de l'assiette de l'impôt) étaient similaires, il a été possible de comparer directement les impôts dus et la valeur en capital calculée par la méthode décrite aux paragraphes 32 à 49.

c) La valeur en capital pour toutes les villes principales, calculée selon la méthode décrite précédemment, a été divisée par les impôts dus et a produit un facteur de 600 qui peut être appliqué aux impôts dus dans la zone urbaine de Ramle. On considère que les méthodes a) et b) sont les plus sûres du fait qu'une comparaison directe est établie entre deux zones urbaines similaires et contiguës, tandis que la méthode c) fait intervenir d'autres facteurs qui ne sont pas communs aux deux.

52. La zone urbaine de Beersheba soulevait un problème plus difficile en ce qu'il n'y avait aucune zone urbaine adjacente dont on put supposer qu'elle présentait des caractéristiques semblables. Dans ce cas, on a envisagé deux méthodes possibles de comparaison :

a) La valeur en capital totale de toutes les petites zones urbaines, calculée selon la méthode décrite aux paragraphes 33-50, a été divisée par les impôts dus et a produit un facteur de 570 qui peut être appliqué aux impôts dus dans la zone urbaine de Beersheba.

b) La valeur totale en capital des communes visées à l'alinéa a) ci-dessus a été comparée au chiffre de la population totale (relevé dans les statistiques de villages de 1945) et a produit un facteur de 108 qui peut être appliqué à la population de la zone urbaine de Beersheba.

A. Propriétés rurales

54. Les propriétés rurales sont celles auxquelles le décret relatif à l'impôt sur les propriétés urbaines ne s'appliquait pas. Comme nous l'avons souligné au paragraphe 24, le critère commun à toutes les propriétés rurales, à l'exception de la subdivision de Beersheba, était un classement en diverses catégories fiscales prévu par le décret relatif à l'impôt sur la propriété rurale. Une liste des catégories fiscales, avec des explications, figure à l'annexe C du présent document.

55. À l'exception de la subdivision de Beersheba, chaque parcelle de terre rurale (" cadastrée" ou "non cadastrée") était classée dans une ou plusieurs catégories fiscales et l'impôt dû sur la superficie de la parcelle considérée était fonction de la catégorie ou des catégories où elle était classée.

56. Le classement initial (avril 1935) avait été effectué par des commissions nommées par le gouvernement. Par la suite, ce classement a été soumis à un système de revision constant au fur et à mesure que l'utilisation de la terre changeait. Dans la grande majorité des cas, les terres propres à la culture des fruits (autres que les agrumes et les bananes) et les terres irriguées étaient classées dans les catégories 5-8. De même, bien que certaines terres arables (cultures au sol) aient été classées dans la catégorie 8, la majorité entraient dans le groupe 9-15. A toutes fins utiles, donc, la superficie totale des terres classées dans les catégories 5 à 8 représente des plantations fruitières (autres que les agrumes et les bananes) et celles entrant dans les catégories 9 à 15, des terres arables (cultures au sol). On notera que cette division très large a été adoptée pour l'établissement des statistiques de villages de 1945, dans lesquelles,

toutefois, les terres arables (cultures au sol) étaient subdivisées en deux groupes, les groupes 9 à 13 et 14 à 15. Lorsqu'on a procédé à l'analyse des prix de vente, décrite dans les paragraphes qui suivent, on a constaté qu'à l'intérieur des groupes de catégories mentionnées ci-dessus la valeur ne variait guère ou pas du tout dans un même village. Cela étant, et comme ces groupements offraient une base d'analyse plus large, on n'a pas fait de distinction entre les diverses catégories à l'intérieur de chaque groupe. Les groupements fiscaux adoptés sont les suivants :

- | | |
|-------|---|
| 1-2 | Agrumes |
| 3 | Bananes |
| 4 | Zones bâties |
| 5-8 | Plantations fruitières (autres qu'agrumes et bananes) |
| 9-13 | Terres arables (cultures au sol) (qualité supérieure) |
| 14-15 | Terres arables (cultures au sol) (qualité inférieure) |
| 16 | Terres non arables |
| 17 | Etangs en rapport |

57. L'administration mandataire avait préparé en 1946 à l'intention de la Commission anglo-américaine d'enquête une classification de l'ensemble de la Palestine fondée sur la topographie, les types des sols et hauteur pluviométrique. Cette classification comprenait 10 zones, ci-après appelées zones régionales, dont le détail est donné dans l'annexe D du présent rapport. Elles sont indiquées sur une carte et il est facile d'identifier la zone à laquelle appartenait un îlot donné.

58. L'étude des catégories fiscales et des zones régionales a permis de déterminer les parcelles possédant les mêmes caractéristiques dans tout village donné, et c'est sur cette base qu'il a été décidé que l'on pourrait procéder à l'évaluation.

Terres autres que les zones de jardins ou les zones périphériques

59. Au premier stade du processus d'évaluation, on a analysé les prix de toutes les ventes qui avaient eu lieu dans un même village au cours des années 1946-1947. L'analyse a consisté à inscrire sur une fiche le numéro de l'îlot et de la parcelle, la superficie de la parcelle, la catégorie fiscale, la date et le montant du prix (estimé ou déclaré) et la fraction qui était vendue. De là, il a été possible de déduire le prix de vente par dunum et par suite la valeur par dunum de toute la parcelle.

60. Le résultat de cette analyse a été reporté sur des feuilles récapitulatives et la superficie totale de chaque parcelle ayant fait l'objet d'une vente a été multipliée par la valeur au dunum, de manière à obtenir la valeur totale de la parcelle. On a effectué cette opération pour chaque catégorie fiscale ou groupe de catégories fiscales dans chaque village et lorsque c'était nécessaire, pour les différentes zones régionales. Il a été alors possible d'obtenir le prix moyen pour toutes les terres de même classement fiscal sises dans la même zone de chaque village.

Zones de jardins et zones périphériques

61. On s'est rendu compte qu'il existait deux autres classes de terres rurales qui ne souffraient pas l'analyse sur la base de la catégorie fiscale, à savoir :

- a) Les zones relativement petites entourant les zones bâties des villages, où le terrain était divisé en petites parcelles principalement consacrées à la culture des fruits et des légumes mais qui constituaient en même temps les terrains pouvant être aisément utilisés pour étendre les zones bâties. Ces "zones de jardins" sont assez facilement identifiables sur les divers plans existants.
- b) Certaines zones dans le voisinage des grandes villes, en particulier Jaffa, Tel-Aviv, Haifa et Jérusalem où le terrain avait une valeur de développement virtuelle.

62. Il est vite apparu que les terrains situés dans la "zone de jardins" avaient une valeur plus élevée que les terrains environnants. On a donc décidé de considérer qu'ils entraient dans une catégorie distincte et la moyenne a été calculée en conséquence.

63. Il est également apparu que les terrains avoisinant les villes avaient une valeur particulière et ils ont donc été traités différemment en ce que l'analyse des prix de vente n'a pas été fonction des catégories fiscales. On a constaté que ces terrains avaient une valeur qui dépassait celle que leur donnait leur utilisation présente et que ceci était dû aux perspectives de mise en valeur par la construction d'immeubles ou à différentes autres raisons dues à la proximité des zones urbaines. Dans les cas de ces terrains, la valeur ne variait pas avec

la catégorie fiscale comme c'était le cas des zones purement rurales. Les prix de vente ont donc été analysés pour chaque îlot et on a pu ainsi en déduire une valeur judicieuse pour les parcelles appartenant à des Arabes situées dans l'îlot considéré.

Evaluation

64. Les résultats de l'analyse ont alors été portés sur les plans suivant un système de couleurs différentes selon la valeur et l'on a obtenu ainsi un tableau précis des différentes valeurs prévalant dans chaque village ainsi qu'un tableau d'ensemble de la tendance dans le pays tout entier. Il a donc été très simple de déduire une valeur pour les villages où les données relatives aux ventes étaient rares ou manquaient complètement.

65. Des matrices ont alors été établies pour chaque village y compris les villages frontaliers dans la mesure où des terres se trouvaient en Israël. Ces matrices indiquaient la superficie totale des biens appartenant à des Arabes pour chaque catégorie fiscale ou chaque groupe de catégories fiscales à l'intérieur de chaque zone régionale, ainsi que pour les "zones de jardins" lorsque le cas se présentait. De cette façon, il a été possible d'appliquer la valeur que l'on avait établie pour chaque propriété et de calculer une valeur marchande totale pour chaque village.

Zones bâties

66. Les zones bâties des villages qui étaient classées dans la catégorie fiscale 4 soulevaient des difficultés spéciales dues aux circonstances suivantes :

- a) Sous l'administration mandataire, on avait renoncé à procéder à un levé détaillé et à établir les titres de propriété dans ces zones à un stade peu avancé des opérations cadastrales. En conséquence, dans la grande majorité des cas, il n'existe aucune donnée pour les bâtiments, et comme ceux-ci n'étaient pas assujettis à l'impôt sur les propriétés urbaines, on ne dispose d'aucune V.A.N. susceptible de servir de base d'évaluation comme dans le cas des zones urbaines.

b) Il n'y avait pratiquement pas de marché, au sens commercial ordinaire du terme, pour les maisons villageoises, et le problème s'est encore trouvé compliqué du fait que les quelques ventes sur lesquelles on possédait des renseignements n'étaient pas représentatives de la zone bâtie type. Au surplus, même s'il avait été possible de se référer à un grand nombre de ventes, la difficulté de les rapporter à la propriété vendue ne permettrait pas de les utiliser dans une évaluation. Il a donc été nécessaire d'envisager d'autres méthodes d'évaluation que celle généralement adoptée dans le présent document.

67. On disposait, dans un nombre important de cas, de plans pour la mise en valeur des villages, dressés à une grande échelle en 1946, et l'on a étudié avec soin environ 50 d'entre eux. Cette étude a révélé que les zones bâties étaient toutes remarquablement conformes à un type donné. Dans chacun des villages examinés, les superficies des immeubles avaient été calculées avec précision, qu'il s'agisse des bâtiments se trouvant effectivement à l'intérieur de la zone bâtie ou de ceux qui avaient été construits sur des terres entrant dans d'autres catégories fiscales situées à l'extérieur de la zone bâtie.

68. On a alors comparé la superficie des bâtiments se trouvant à l'intérieur de la zone bâtie considérée à la superficie totale de cette dernière. L'uniformité du pourcentage de la surface occupée par les bâtiments, en particulier à l'intérieur d'une même subdivision, était suffisamment grande pour justifier l'utilisation de ce pourcentage comme méthode d'évaluation de la superficie totale occupée par des bâtiments à l'intérieur des zones bâties.

69. Dans les zones bâties où les opérations d'établissement des titres de propriété avaient été effectuées, et où en conséquence l'emplacement de chaque parcelle était connu, on a également procédé à une étude de la superficie occupée par des immeubles dans des parcelles de dimensions différentes. Quatorze de ces villages ont été ainsi passés en revue. Cette étude a révélé un pourcentage précis d'occupation de bâtiments pour les différents groupes de parcelles envisagés par zones. Ainsi que l'on pouvait s'y attendre, les plus petites parcelles avaient le plus grand pourcentage de surface bâtie. Il n'était pas possible d'utiliser les données tirées de cette étude pour arriver à la valeur totale d'une zone bâtie mais les renseignements pourraient être utiles pour obtenir, à un stade ultérieur des opérations, l'entièvre valeur amendée des diverses parcelles.

70. En l'absence de toute donnée digne de foi sur la valeur des bâtiments et des terres sur le marché libre, il est de pratique courante, pour procéder à une évaluation, de calculer la valeur en additionnant la valeur du terrain et le coût de construction des bâtiments. Cette méthode présente de sérieux inconvénients; les principaux de ces inconvénients sont les suivants :

- a) La valeur marchande après construction du bâtiment n'est pas nécessairement la même que la somme de la valeur du terrain et du coût de construction, la valeur du produit fini étant influencée par la loi de l'offre et la demande.
- b) La méthode ne tient pas compte de la différence de vétusté des bâtiments. Il faudrait apporter des ajustements considérables au coût de construction.

Néanmoins on a estimé que, avec certaines modifications, la méthode susmentionnée était la seule qui pût être adoptée en la circonstance.

71. Dans le cas de quelques zones bâties " cadastrées ", on pouvait considérer que certaines ventes connues correspondaient à des parcelles et à des bâtiments donnés, et il a été possible, en les analysant, de calculer la valeur approximative du bâtiment au mètre carré après avoir déduit la valeur du terrain.

72. Il a été décidé en conséquence d'utiliser un chiffre donné par mètre carré comme valeur moyenne des bâtiments pour l'ensemble du pays. Comme ce chiffre était tiré de prix de ventes réelles, il reflétait les effets de la dépréciation et des fluctuations de la valeur marchande.

73. Encore une fois, on ne disposait que de très peu de données sur la valeur des lots vacants situés dans des zones bâties. Le taux initial de l'impôt dans les zones bâties était égal à 10 p. 100 d'une faible valeur en capital de 27 LP par dunum pour le terrain seulement. En 1944/45, le taux de l'impôt a été quadruplé, et l'on peut considérer que ce relèvement reflète l'augmentation de la valeur en capital qui aurait alors été de 108 LP par dunum. L'analyse des quelques ventes connues dans les zones bâties " cadastrées " et la comparaison avec les lots vacants dans les petites zones urbaines ne constituaient pas des points de repère suffisants pour calculer la valeur des lots vacants situés dans les zones bâties.

74. Il semblait raisonnable de supposer qu'il existait un rapport entre la valeur des lots vacants situés dans les zones bâties et celle des "zones de jardins" qui entourent généralement ces zones bâties. On pourrait alléguer que les terrains sis à l'intérieur de la zone bâtie n'ont pas plus de valeur que ceux situés dans les zones immédiatement adjacentes, mais les renseignements dont on dispose indiquent qu'il n'en est pas ainsi, et que la valeur des terrains situés dans les zones bâties dépasse celle des terrains situés dans les "zones de jardins". C'est une constatation qui est corroborée par le fait que les fonctionnaires chargés d'établir l'assiette de l'impôt avaient, en 1935, fixé la valeur en capital à 27 LP. Pour établir le rapport entre la valeur des "zones de jardins" et celle d'un lot vacant situé dans une zone bâtie, on a étudié les villages où la valeur de la zone de jardins était la plus basse et on a trouvé qu'en multipliant la valeur la plus basse par un facteur de trois on obtenait un chiffre d'environ 100 LP. On a donc décidé d'adopter pour la valeur des lots vacants situés dans des zones bâties le triple de la valeur de la "zone de jardins".

75. L'examen de ce qui précède montre que l'on peut obtenir la valeur totale des zones bâties en ajoutant à la surface d'occupation des immeubles exprimée en mètres carrés et multipliée par la valeur au mètre carré, la valeur du terrain nu fixée à trois fois la valeur attribuée à la "zone de jardins". Toutefois, l'étude des plans à grande échelle a révélé qu'il existait dans la plupart des cas un certain nombre de bâtiments situés en dehors de la zone bâtie, et que le calcul ci-dessus n'en tiendrait pas compte. On a donc décidé d'étendre à ces bâtiments l'étude des zones bâties, et comme il n'était pas possible d'établir de comparaisons entre les superficies des bâtiments et celles des terrains, il a semblé raisonnable de considérer que la superficie totale des bâtiments était, fonction du chiffre total de population que l'on pouvait trouver dans les statistiques des villages de 1945.

76. L'étude intitulée "Survey of Social and Economic Conditions in Arab Villages", publiée en 1944 par l'Administration mandataire, contient une analyse très détaillée de cinq villages soigneusement choisis. Dans un chapitre consacré aux groupes familiaux, l'étude conclut que "70 p. 100 environ de la population font partie de familles de quatre à sept membres. Le chiffre le plus courant est de

cinq à six personnes." Dans un autre chapitre consacré au logement, on conclut que pour une famille de cinq personnes, la densité moyenne par unité de logement d'une pièce était de 2,9 et que pour une famille de six elle était de 3,1.

77. L'étude que le Bureau a faite des superficies bâties et de la population et l'examen des cartes à grande échelle ont fait ressortir que l'unité de logement moyenne d'une pièce avait une superficie variant entre 25 et 35 mètres carrés. Il semblerait donc que la famille moyenne occuperait une maison de deux pièces d'une surface utile d'environ 60 mètres carrés.

78. La méthode finalement adoptée pour arriver à obtenir la valeur des terrains et des bâtiments situés dans les zones bâties ainsi que celle des bâtiments situés en dehors de la limite des zones bâties est la suivante :

- a) La valeur du terrain nu situé à l'intérieur de la zone bâtie a été obtenue en multipliant sa superficie par un chiffre égal à trois fois la valeur de la "zone de jardins" entourant la zone bâtie.
- b) Le chiffre de population relevé dans les statistiques de villages a été divisé par 3. Le résultat a donné le nombre de pièces d'une surface moyenne de 30 mètres carrés et, par voie de conséquence, la superficie des immeubles que l'on pouvait s'attendre à trouver dans une zone bâtie moyenne et dans ses environs.
- c) La superficie en mètres carrés des immeubles obtenue par ce procédé a alors été multipliée par la valeur au mètre carré ajoutée à la valeur du terrain obtenue comme il est indiqué à l'alinéa a).

Ce procédé sera utilisé pour chaque village et on estime que la valeur en capital en résultant représentera une évaluation équitable et raisonnable de la valeur marchande des immeubles et des terrains situés dans les zones bâties ainsi que de celle des autres immeubles situés dans les environs.

79. Toutefois, on a estimé souhaitable de vérifier le résultat total par une méthode plus directe qui soit moins fonction du chiffre de la population. Partant de l'étude des 50 villages mentionnée au paragraphe 67 ci-dessus, on a comparé la superficie totale des bâtiments, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des limites de la zone bâtie, à la superficie totale de cette dernière et l'on en a déduit le pourcentage de la superficie occupée par des bâtiments. Les pourcentages obtenus ont été appliqués à la superficie totale des zones bâties de chaque subdivision et

le résultat a donné le total estimatif de la superficie occupée par les bâtiments. Le résultat multiplié par la valeur au mètre carré a été ajouté à la valeur du terrain obtenue comme il a été dit.

80. La différence entre les deux chiffres s'explique par le fait que dans le dernier cas l'on a tenu compte des bâtiments extérieurs, tandis que dans le premier on avait tenu compte seulement des pièces occupées. Toutefois, par la seconde méthode on a également appliqué le multiplicateur immeuble à ces bâtiments extérieurs, ce qui était incorrect, cette valeur étant probablement moins élevée que celle des habitations. On a donc jugé raisonnable d'utiliser une moyenne de ces deux chiffres pour l'opération d'évaluation.

81. A l'intérieur des zones bâties, il existait généralement un ou plusieurs petits bâtiments industriels tels que pressoir à olives ou moulin. Dans la plupart des cas, ils n'étaient pas identifiés dans les listes fiscales parce que leur valeur annuelle nette était inférieure à 20 LP. Afin de donner une valeur à ces bâtiments, pour lesquels aucune transaction n'avait été enregistrée, le chiffre total obtenu pour chaque zone bâtie a été arrondi aux mille LP supérieures. Leur valeur était minime et aux fins que l'on se propose, cette addition devrait en tenir suffisamment compte.

Subdivision de Beersheba

82. Comme l'indique le paragraphe 54, les terrains sis dans la subdivision de Beersheba n'ont pas été classés en catégories fiscales comme le reste du pays et en conséquence il a fallu adopter une méthode d'évaluation différente. Il est pratique de considérer que la zone entière est divisée en :

- a) Terres arables
- b) Paturages sauvages et terres désertiques

83. En premier lieu, cette vaste région de 12,5 millions de dunums n'était pas divisée en unités administratives comme c'était le cas dans les autres subdivisions où dans chaque village les terrains vendus pouvaient être situés avec précision ou tout au moins avec un certain degré raisonnable de précision. Les ventes effectuées dans la subdivision de Beersheba ont donc dû être rapportées à l'emplacement général du terrain vendu sinon à l'emplacement précis. On a heureusement obtenu suffisamment de renseignements en consultant les livres de l'enregistrement et les fiches de base (RP/1) pour pouvoir le faire. Le nom de la

zone tribale, celui de la localité et les limites de chaque zone enregistrée se sont révélés être des éléments suffisants dans la plupart des cas.

84. Les emplacements de toutes les terres vendues et la valeur par dunum réalisée lors de la vente ont été portés sur une carte générale de la région. Plus on s'éloignait des régions habitées et des principales voies de communication, plus la valeur diminuait.

85. L'utilisation de ces renseignements relatifs aux ventes et une étude minutieuse des cartes topographiques et des zones régionales ont permis d'estimer la valeur en capital de toutes les terres arables appartenant à des Arabes situées dans la subdivision de Beersheba, compte dûment tenu des arbres et des bâtiments.

86. Restait le problème de la valeur des pâturages sauvages et des zones désertiques qui recouvrent le reste de la subdivision. On pourrait avancer que les 10 millions et demi de dunums de terres non arables n'ont aucune valeur mais cet argument n'est pas valable car en fait la région nourrissait une population nomade, tout au moins en partie. Il n'est guère probable que ces terres aient fait l'objet de vente sur le marché libre et le Bureau ne possède en tous cas aucun renseignement touchant des transactions foncières qui auraient pu avoir eu lieu.

V. EVALUATION DES DIVERSES PARCELLES

87. La présente section traite de la phase des travaux qui consiste à utiliser les données d'évaluation obtenues en vue d'attribuer une valeur à chaque parcelle.
88. Pour ce faire, on s'est efforcé d'étudier chaque parcelle par rapport aux autres et, lorsque cela était nécessaire, de modifier les données d'évaluation afin de tenir compte de la valeur plus ou moins grande que pouvait avoir chaque parcelle par rapport aux autres parcelles situées dans la même région.
89. Pour des raisons d'ordre pratique, la présente section est, elle aussi, divisée en deux parties :

- A. Propriétés urbaines
- B. Propriétés rurales.

A. Propriétés urbaines

90. Etant donné qu'aux fins de l'évaluation globale la méthode adoptée impliquait une évaluation distincte de chaque parcelle ou groupe de parcelles, le travail d'évaluation complémentaire nécessaire pour attribuer une valeur à chaque parcelle individuellement ne devait être que peu de chose.
91. Toutefois, dans le cas des lots vacants, on a étudié chaque parcelle en détails en tenant particulièrement compte de son emplacement précis et, dans la mesure du possible, de ses caractéristiques physiques.
92. On a pris en considération tous les prix de vente pertinents dont on avait connaissance pour déterminer la valeur marchande dans une région donnée. En utilisant cette valeur marchande pour calculer la valeur d'une parcelle donnée, on peut avoir obtenu un prix supérieur ou inférieur à celui du véritable prix de vente de cette parcelle. Cette anomalie apparente provient de l'influence des autres prix de vente dans la région, qui avaient, eux aussi, servi de base pour déterminer la valeur marchande de la parcelle considérée.
93. En ce qui concerne les zones urbaines de Ramle et de Beersheba, il sera impossible d'attribuer une valeur à chaque parcelle étant donné que l'on n'a pas encore achevé l'identification des données à partir desquelles l'évaluation pourrait se faire.

B. Propriétés rurales

94. On se rappellera qu'à l'origine c'est la catégorie fiscale dans laquelle l'Autorité mandataire avait classé chaque parcelle qui a servi de base de différenciation entre les différentes parcelles.
95. On a supposé que toutes les terres classées dans la même catégorie fiscale dans un village donné avaient la même valeur par unité de superficie, sous réserve seulement des variations dues au fait qu'elles sont situées dans des régions dont la topographie et le régime des pluies sont différents.
96. Les données d'évaluation ont été obtenues en calculant un prix moyen par un prix établi sur la base de toutes les ventes qui ont eu lieu au cours de 1946 et de 1947 dans un village donné. La faiblesse de cette méthode résidait dans le fait qu'elle ne tenait pas compte des effets de la répartition inégale des terres vendues; par exemple, s'il arrivait que toutes les terres vendues dans un village étaient situées dans une zone de valeur "élevée", la moyenne obtenue et appliquée à toutes les terres du village entraînait une surévaluation et vice versa. Aux fins de l'évaluation globale, on pouvait dire que la méthode permettait d'obtenir des estimations raisonnablement exactes mais il n'en était pas de même dans le cas de chaque parcelle prise individuellement.
97. Par conséquent, lorsqu'on a commencé à examiner le cas des diverses parcelles, chaque village a fait l'objet d'un nouvel examen très détaillé et on a adopté la méthode exposée plus bas.
98. Outre le classement général par catégorie fiscale, dans le cas des villages " cadastrés", chaque parcelle, et dans le cas des villages "non cadastrés", chaque îlot et, lorsque cela était possible, l'emplacement exact à l'intérieur de l'îlot, a été étudié sur des plans à grande échelle et sur des cartes topographiques de plus petite échelle compte tenu de son emplacement, de son aspect, de sa proximité d'une zone bâtie, etc. Ainsi, faute de pouvoir procéder à une inspection sur place, on a tenu compte, dans la mesure du possible, de tous les facteurs qui pourraient avoir influé sur la valeur.
99. Les prix de vente ont également été réexaminés compte tenu particulièrement de l'emplacement des terres vendues, et lorsqu'on l'a jugé nécessaire, on a modifié les moyennes (voir par. 60) obtenues antérieurement de façon à obtenir un résultat plus équitable.

100. La valeur de chaque parcelle ou groupe de parcelles était supérieure ou inférieure à la moyenne en fonction des caractéristiques physiques mentionnées au paragraphe 98 ci-dessus.

101. On a procédé à la même étude détaillée pour les terres des zones de jardins et des zones périphériques mais, comme on pouvait s'y attendre, l'étude dont ces zones avaient déjà fait l'objet ayant porté sur de petites unités, les modifications qu'il a fallu apporter ont été moindres. Cependant, on ne pourra attribuer une valeur aux diverses parcelles de la zone de jardins ou de la zone périphérique de certains villages "non cadastrés" lorsqu'il n'est pas possible d'identifier ces zones avec un minimum d'exactitude. En conséquence, toutes les parcelles sises dans les villages considérés seront évaluées, sans tenir compte de ces "plus-values" dont le total constituera une somme globale non répartie qui s'ajoutera au total du prix des diverses parcelles à la fin des opérations d'évaluation et qui sera répartie à une date ultérieure s'il devient possible de déterminer l'emplacement précis des parcelles à l'intérieur des îlots.

102. Dans les cas des villages pour lesquels les données concernant les ventes étaient rares ou manquaient complètement, on a utilisé la méthode décrite au paragraphe 64 ci-dessus en tenant compte aussi des résultats d'une étude plus détaillée des caractéristiques physiques de chaque parcelle.

103. On estime que de cette manière, on a fait tout ce que l'on pouvait sans procéder à une inspection sur les lieux, pour tenir compte des divers facteurs qui influent sur la valeur d'une parcelle donnée sur le marché libre.

104. Dans le cas des villages frontaliers "non cadastrés" pour lesquels l'emplacement des parcelles, se trouvant dans les îlots traversés par la ligne d'armistice, n'a pas encore été déterminé par rapport à cette ligne, la méthode suivie consisterait à tenir compte de la valeur de chaque parcelle située dans un îlot de ce genre et à indiquer ensuite la "surestimation" qui, dans cet îlot, doit être attribuée à la partie située en dehors d'Israël.

Zones bâties

105. Ces zones posent des difficultés particulières (voir par. 66 ci-dessus).

106. Cependant, on a poursuivi l'étude détaillée de la question et on a été amené à conclure qu'il convenait d'attribuer aux bâtiments une valeur légèrement plus

élevée que celle qui découlait des études antérieures. Toutefois, il a été impossible d'attribuer à chaque parcelle une valeur qui tienne compte des bâtiments car il a été impossible de déterminer quelles sont les parcelles bâties et celles qui ne le sont pas.

107. En conséquence, chaque parcelle située dans une zone bâtie se verra attribuer une valeur de lot vacant et la valeur attribuée aux bâtiments sera répartie à une date ultérieure lorsqu'il sera possible d'établir si la parcelle est bâtie ou non.

108. Cependant, dans le cas de bâtiments industriels dont la valeur annuelle nette dépasse 20 LP, la valeur de la parcelle tiendra compte de la valeur du bâtiment.

VI. REPERTOIRE DES PROPRIÉTAIRES

109. Il ressort de la section III que les opérations d'identification ont été fondées sur le numéro de l'îlot et de la parcelle et sur le nom du propriétaire mentionné. Il s'est donc révélé très difficile de déterminer ce qui appartenait à un propriétaire donné lorsque les numéros de l'îlot et de la parcelle étaient inconnus.

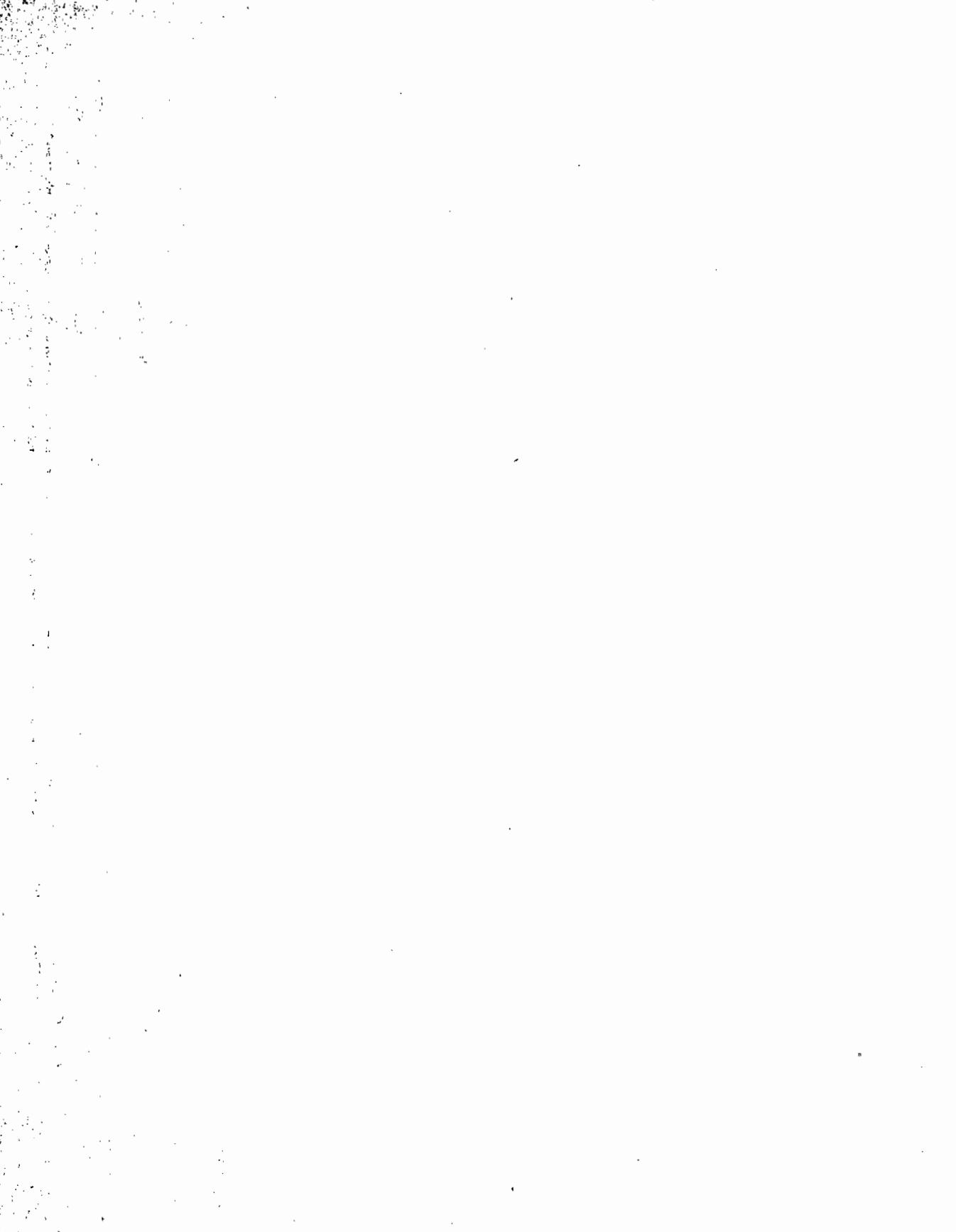
110. Afin de surmonter cette difficulté, la Commission a autorisé le Bureau à compiler un répertoire des propriétaires qui permettrait de déterminer aisément les biens appartenant à chaque propriétaire.

111. Un répertoire distinct a été établi pour chaque village et chaque zone urbaine mais on n'a pas essayé d'établir un répertoire plus vaste donnant la liste des propriétaires dans plus d'un village ou d'une zone urbaine. Ceci a eu pour effet d'augmenter le nombre apparent des propriétaires étant donné que le même nom revient plusieurs fois lorsqu'une personne possède des terres dans plus d'un village ou d'une zone urbaine. Cette méthode présente des inconvénients d'ordre statistique mais n'enlève rien de sa valeur au répertoire, car le propriétaire connaîtra très probablement l'emplacement général de ses biens même s'il ne connaît pas les numéros exacts d'îlots et de parcelles.

112. L'établissement de ce répertoire de noms transcrits de l'arabe en anglais a posé des difficultés particulières. Les archives de l'Autorité mandataire sur lesquelles les opérations d'identification ont été fondées ne suivaient pas un système de transcription uniforme, de sorte que le même nom arabe peut se trouver transcrit en anglais de différentes façons. De plus, pour être convenablement écrit, le nom complet d'un Arabe doit comporter le nom de son père, de son grand-père et de son arrière-grand-père ou nom de famille, dans l'ordre indiqué. Bien souvent un ou plusieurs de ces noms ont été omis. Cela a provoqué de longs retards et de grandes difficultés lorsqu'on a voulu établir l'ordre alphabétique des noms et déterminer les cas dans lesquels il s'agissait d'une même personne.

VII. CONCLUSION

113. Le Bureau a strictement observé les principes fondamentaux d'uniformité et de justice en procédant, compte tenu des transactions commerciales effectives, à l'évaluation des biens immeubles appartenant à des Arabes et situés en Israël, et il a étudié tous les renseignements disponibles tant pour les opérations d'identification que pour les opérations d'évaluation. On estime que les résultats que l'on obtiendra seront justes et raisonnables dans le contexte du programme, avec les réserves indiquées dans le présent document.



LE TABLEAU INDICANT, PAR CATÉGORIE FISCALE, LES SUPERFICIES CATASTÉRIQUES REP. ET RP/3 (EN DURONS) PORTANT SUR LES FICHES REP. 1 ET RP/3 (EN DURONS) A L'EXCLUSION DE LA BRÉDIVISION DE HEPBERGERIA

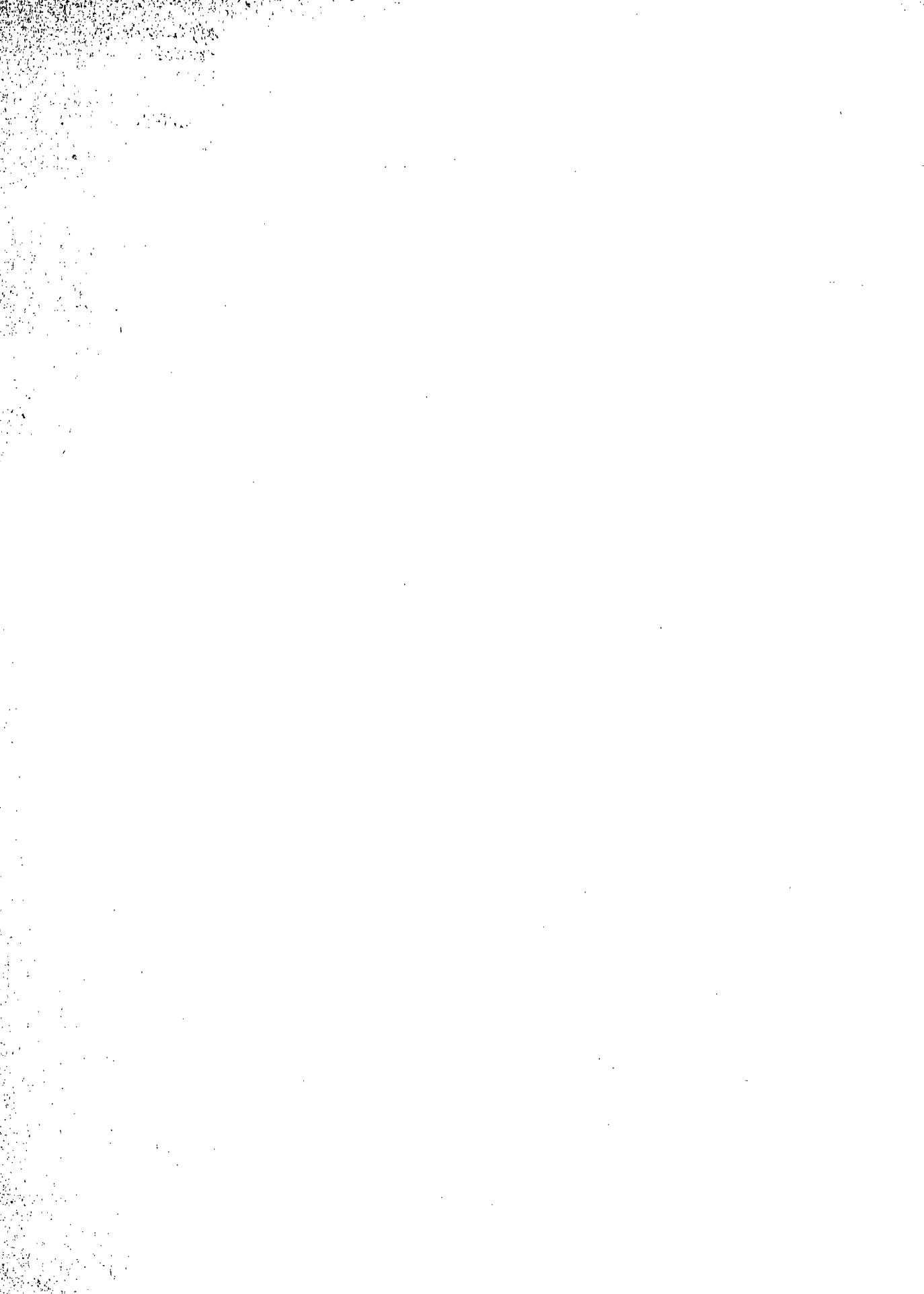
SUBDIVISION	SUPERFICIE DE LA SUBDIVISION												SUPERFICIE DES TERRES CLASSEES PAR CATEGORIE FISCALE											
	TOTAL	RP/1	RP/3	RP/1 ^{1,2} RP/3	RP/1 ³ RP/3	RP/1 ⁴ RP/3	RP/1 ⁵⁻⁸ RP/3	RP/1 ⁹⁻¹³ RP/3	RP/1 ¹⁴⁻¹⁵ RP/3	RP/1 ¹⁶ RP/3	RP/1 ¹⁷ RP/3	RP/1 ¹⁸ RP/3	RP/1 ¹⁹ RP/3	RP/1 ²⁰ RP/3	RP/1 ²¹ RP/3	RP/1 ²² RP/3	RP/1 ²³ RP/3	RP/1 ²⁴ RP/3	RP/1 ²⁵ RP/3	RP/1 ²⁶ RP/3	RP/1 ²⁷ RP/3			
A - DISTRICT DE GALILÉE																								
1 1 ACRE	131446	99683	34763	7912	263	39	33	6	240	15017	1105	63451	8704	46989	455	8243	20671	26	3282	-	-	-	-	
	668911	48824	28887	287	-	-	-	-	2940	1445	71370	201	154263	2965	47215	3190	131898	244969	51	1577	-	-	-	
2 2 BEISAN	365260	146232	218928	238	1377	420	58	311	1748	7973	13492	299	-	-	-	4161	61732	12	877	-	-	-	3145	
	935	935	-	-	-	-	-	-	37	-	33	-	-	-	-	556	-	10	-	-	-	-	-	
3 3 NAZARETH	469509	179444	230365	49	420	-	-	102	1899	114223	3282	1565104	123398	6520	3642	2031	85061	2	10663	-	-	-	-	
	811139	68901	12232	-	-	-	-	864	56	6722	101	33904	1449	3659	-	23752	10969	-	317	-	-	-	-	
4 4 SAPAD	461947	221815	240132	216	68	-	-	495	4662	61278	23049	103809	56073	42374	31892	13613	109982	-	12845	-	-	-	2161	
	234912	125895	109217	-	-	-	-	1333	530	12661	236	56289	1064	34651	5493	20932	10199	-	665	-	-	-	-	
5 5 TIBERIAS	436210	193193	242725	93	1273	286	149	203	3144	20829	6745	15311	11828	1303	24700	5925	72937	3	12236	-	-	-	1443	
	2813	946	1867	-	-	-	-	946	25	-	-	55	-	-	-	1546	-	239	-	-	-	-	-	
B - DISTRICT D'HÉRÔNÉ																								
6 6 HAIFA	801948	35276	529372	327	18335	5	323	549	17020	31212	32132	269160	199601	37771	11668	13533	220937	19	27511	-	-	-	205	
	90364	53604	37360	18	-	-	-	1480	490	813	73	21938	7216	1999	32	26754	28072	2	1228	-	-	-	249	
C - DISTRICT DE SAMARIA																								
7 7 JEMIN	40617	35031	5586	-	-	-	-	15	-	1952	-	31836	473	-	-	1223	4565	5	548	-	-	-	-	
	216595	193376	23219	4	-	-	-	267	1	6409	-	123112	2364	7439	-	56115	20221	30	408	-	-	-	-	
8 8 MABUS	23414	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5647	-	540	-	1329	-	-	-	-	-	-	-	
	465669	257790	167375	15269	30701	98	180	97	3971	15373	2007	214384	59448	13	-	12517	18936	99	12315	-	-	-	317	
9 9 TULKARM	78011	74781	3230	501	-	49	-	862	58	319	-	52123	1249	1841	-	15986	17121	-	202	-	-	-	-	
D - DISTRICT DE JÉRUSALEM																								
10 10 HÉRÔN	7933	7506	427	-	-	-	-	1032	213	103	-	5899	94	-	-	1503	156	1	167	-	-	-	-	
	1154403	113732	17101	-	-	-	-	1032	213	10260	67	24856	2620	100926	-	782620	12477	-	404	-	-	-	-	
11 11 JÉRUSALEM	26262	6040	20222	-	-	-	-	1512	2233	29633	1165	45711	14594	22008	1447	569	1458	3383	-	533	-	-	-	-
	270583	215442	52339	-	31	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14594	115758	143430	-	1929	-	-	-	-	
12 12 RAMALLAH	6240	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1001	-	-	-	5043	-	-	-	-	
E - DISTRICT DE LADDA																								
13 3 JAFFA	280665	138903	141762	41994	40415	268	750	472	9578	13905	8860	80597	58046	21	394	1396	16477	150	13242	-	-	-	-	
	4439	1322	2897	-	-	-	-	262	2	-	-	991	688	-	-	260	211	9	96	-	-	-	-	
14 4 RAMLE	597177	411620	182557	37106	39883	225	67	665	1382	51358	112121	285848	64781	8046	636	52194	50019	178	17625	-	-	-	63	
	126334	15893	21111	1874	-	-	-	-	778	64	6305	3	71690	2901	8517	150	66621	6181	8	632	-	-	-	
F - DISTRICT DE GAZA																								
15 5 GAZA	808848	670078	138770	18643	4837	19	16	581	1087	52782	5043	575723	53263	12792	676	9435	57673	103	16175	-	-	-	-	
	6599	5905	684	-	-	-	-	1917	49	-	-	3226	-	-	-	860	116	2	519	-	-	-	-	
SUPERFACE TOTALE DES TERRES "CADASTREES"	4876659	2720211	2156184	121817	13752	1360	2846	3496	44579	290396	11039	2042517	191938	132795	80188	127232	746339	598	139499	-	-	-	9154	
SUPERFACE TOTALE DES TERRES "NON CADASTREES"	2997274	2173880	523844	2692	31	49	2	14250	1166	152272	1846	89782	36465	242180	11657	1253473	161032	112	14335	-	-	-	249	
TOTAL GENERAL	7874419	5194991	2689328	124569	137659	1409	2846	17746	48745	143668	12255	289359	956003	371975	91845	1380705	117172	710	144315	-	-	-	9113	

NOTE : 1) Deux nombres sont indiqués pour chaque subdivision; le premier correspond aux terres "cadastrées", le second, aux terres "non cadastrées".

TABLEAU INDIQUANT LA SUPERFICIE DES LOTS VACANTS ET LA VALEUR
ANNUELLE NETTE TOTALE DES BATIMENTS APPARTENANT A DES ARABES
DANS LES ZONES URBAINES

Zone urbaine	Superficie totale des lots vacants (en dunums)	Valeur annuelle nette totale des bâtiments (en LP)	Dernière évaluation fiscale quinquennale faite pour l'exercice fiscal
ACRE	636	37 428	1947/48
BEISAN	222	13 588	1944/45
'AFUILA	4	-	1948/49
NAZARETH	2 387	38 436	1946/47
SAFAD	573	13 596	1946/47
TIBERIAS	308	17 314	1945/46
HAIFA	4 895	540 527	1947/48
SHAFAD'AMR	1 064	5 091	1944/45
NATANYA	47	-	1946/47
JERUSALEM	4 976	349 393	1944/45
BAT YAM	3	-	1944/45
HOLON	198	14	1944/45
JAFFA	6 855	401 808	1944/45
RAMAT GAN	71	-	1945/46
TEL AVIV	1 078	4 032	1944/45
LYDDA	2 349	26 302	1944/45
MAJDAL	823	20 178	1948/49
BEERSHEBA			1946/47

NOTE : Pour Ramle et Beersheba, l'identification est incomplète et les données statistiques ne sont pas disponibles (voir par. 16).



ANNEXE B

CATEGORIES FISCALES
établies en vertu du
DECRET DE 1942 RELATIF A L'IMPOT SUR LA PROPRIETE RURALE

CATEGORIE	DESCRIPTION
1.	Agrumes (à l'exclusion de la subdivision d'Acre)
2.	Agrumes (subdivision d'Acre)
3.	Bananes
4.	Zone bâtie d'un village ou terre réservée à cette fin et toute superficie de terres qui, de l'avis du fonctionnaire chargé de l'évaluation, est réservée à l'érection de bâtiments
5.	(Terre irriguée de première qualité (Plantation d'arbres fruitiers de première qualité
6.	(Terre irriguée de deuxième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de deuxième qualité
7.	(Terre irriguée de troisième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de troisième qualité
8.	(Terre de cultures au sol de première qualité (Terre irriguée de quatrième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de quatrième qualité
9.	(Terre de cultures au sol de deuxième qualité (Terre irriguée de cinquième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de cinquième qualité
10.	(Terre de cultures au sol de troisième qualité (Terre irriguée de sixième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de sixième qualité
11.	(Terre de cultures au sol de quatrième qualité (Terre irriguée de septième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de septième qualité
12.	(Terre de cultures au sol de cinquième qualité (Terre irriguée de huitième qualité (Plantation d'arbres fruitiers de huitième qualité

/...

13. (Terre de cultures au sol de sixième qualité
(Terre irriguée de neuvième qualité
(Plantation d'arbres fruitiers de neuvième qualité
14. (Terre de cultures au sol de septième qualité
(Terre irriguée de dixième qualité
15. Terre de cultures au sol de huitième qualité
16. Plantation de forêts et forêts naturelles et terres non arables
17. Etangs en rapport

NOTE : i) Par "fruits", il faut entendre les fruits autres que les agrumes ou les bananes.

ii) Par "terre irriguée", il faut entendre les terres alimentées par des courants d'eau naturels (les terres artificiellement irriguées n'ont pas été placées dans une catégorie supérieure).

ANNEXE C

CLASSIFICATION DE LA PALESTINE EN ZONES TERRIENNES
ET ZONES DE PLUIE

Groupe A

Terres de bonne qualité

Zone 1

Terres de qualité supérieure. Terrains plats ou légèrement accidentés possédant un sol fertile et convenablement irrigué.

Zone 2

Terres de bonne qualité. Sols gras analogues à ceux de la zone 1 mais ayant un niveau de pluies inférieur.

Zone 3

Terres de bonne qualité. Terrains d'alluvion profonds convenant à une vaste gamme de cultures au sol et, dans les endroits irrigués, à une culture intensive.

Groupe B

Terres de qualité moyenne

Zone 4

Régions montagneuses calcaires. Pentes escarpées et en terrasse, beaucoup de sols peu profonds et rocheux, sols plus profonds dans les vallées.

Zone 5

Régions montagneuses analogues à celles de la zone 4 avec davantage de rochers nus, pentes plus escarpées et moins de terres arables.

Zone 6

Plaines basses semi-désertiques. Bons sols limoneux, mais la culture est limitée en raison du niveau de pluies bas et très variable.

Groupe C

Terres de qualité médiocre

Zone 7

Plaines basses. Cultures et pâturages saisonniers limités, quelques terrains accidentés et de vastes bandes de terres qui seraient arables si elles étaient irriguées.

Zone 8

Collines desséchées et érodées

A. Ceinture septentrionale. Humidité suffisante permettant de cultiver quelques parcelles de terre lorsque le sol le permet.

B. Désert. Conditions très arides.

Zone 9

Dunes côtières.

Zone 10

Désert méridional ou Néguev. Hauts plateaux ayant subi une profonde érosion et vallée de crevasses dans le sud.
