

## L'effet de l'indivision sur la privatisation du foncier agricole en Algérie

Etude sur la zone de Trara oriental

## أثر الملكية المشتركة على خصخصة الأراضي الزراعية في الجزائر

دراسة على منطقة شرق ترارا

	Benslimane Abdenour
	Faculté du droit et sciences politiques, université de Saida.
	benslimaneabdenour79@gmail.com

تاريخ الاستلام: 2020/10/22 تاريخ القبول: 2020/10/23 تاريخ النشر: 2020/10/31

**Résumé :**

Notre recherche a pour but d'analyser le principe de l'indivision dans l'espace foncier agropastorale en Algérie, notamment dans la zone de trara ou les terres Melk en indivision non titrés font l'objet d'un partage opaque entre les individus, ce qui a entraîné des conflits entre les membres de la famille sur l'espace arable. Durant notre enquête, on a constaté que la minorité des acteurs possèdent des anciens actes de propriété qui remontent à l'époque turc, et les autres se basent sur des manuscrits édités par les maitres des confréries dans la région et qui sont faciles à les falsifiées. En l'absence totale de cadastre dans la région et le désintéressement de l'état envers les zones montagnards a laissé le champ ouvert à la légitimité coutumière, ce qui a compliqué la situation des terres et l'aggravation de problème de l'indivision dans cette région. Pour engager l'opération cadastrale et régulariser ces types des terres comme (limitation, livret foncier), il faut d'abord que l'état algérien lance une autre politique efficace et sérieuse pour traiter ce problème de foncier, notamment dans les zones rurales.

**Mots clés :** Indivision-Privatisation- Foncier Agricole- Algérie

**المخلص:**

إن دراستنا هذه تهدف إلى الكشف عن مبدأ اللانقسام للترات الفلاحي بالجزائر ، و لا سيما في منطقة ترارا حيث نجد العديد من أراضي "ملك" يسودها مبدأ اللانقسام الغير مسجل و التي كانت محل تقسيم مبهم ما بين الأفراد ، مما نتج عنه صراع دائم ما بين أفراد العائلة حول الحيز الصالح للنشاط الزراعي. غير أنه ومن خلال تحقيقنا، تبين لنا أن أقلية من الأفراد المزارعة تستند على وثائق قديمة تعود إلى الحقبة العثمانية، أما البعض الآخر كان يركز على مخطوطات محررة من قبل مشايخ الزوايا بالمنطقة والتي أصبحت تفتقد شرعيتها من قبل الملاك الأصليين. ومن أجل إعادة انطلاق عملية مسح الأراضي وتنظيم ها النوع من الأراضي بالمناطق الجبلية، يجب على الدولة أن تلجأ إلى سياسة جديدة فعالة من أجل معالجة مشكل العقار الفلاحي بالمناطق الريفية.

الكلمات المفتاحية: مبدأ اللانقسام- الخوصصة- العقاري الفلاحي- الجزائر.

**Introduction :**

Le patrimoine agropastoral algérien a connu à travers l'histoire la succession de différentes législatives : droit coutumier, droit musulman, régime colonial. Les nombreuses législations après l'indépendance, le passage d'un régime à un autre n'étant pas bien réussi, il s'en est suivi une situation bien complexe, avec parfois la superposition de différents statuts juridiques et le développement de pratiques informelles aggravant la confusion en matière de foncier agricole. Cette « anarchie foncière » n'est pas perçue de la même manière par les différents acteurs. De même, les options de changement sont parfois différentes jusqu'à l'antagonisme.

Chacun s'accorde à constater que le régime de la propriété foncière en Algérie est complexé. Mais seuls les initiés ou les spécialistes mesurent exactement cette complexité et en connaissent les véritables causes. Car l'idée de complexité on est souvent tenté d'associer celle de la responsabilité de l'administration. Le but de cet exposé n'est d'ailleurs pas de plaider la cause de cette dernière et de démontrer que tout ce qu'elle a fait dans ce domaine relève de la perfection. Il appartiendra aux chercheurs de faire objectivement la part des choses et de distinguer au cours d'une étude pareille, parmi les causes fondamentales de cette complexité ou anarchie dans le domaine foncier agropastorale en Algérie.

Il faut rappeler que certains sociologues<sup>1</sup> pensent que le système de l'indivision est lié fortement à la structure familiale algérienne de jadis<sup>2</sup>, c'est-à-dire, pour connaître le principe de l'indivision, c'est connaître d'abord la formation de la société algérienne à travers l'histoire.

Cependant, si nous suivons cette question d'un point de vue juridique, nous constaterons que la constitution du 23/02/1989 a consacré trois catégories de propriétés de biens. Parmi ces trois catégories, on trouve une citation des terres Melk en indivision non titré qui dominant une superficie de 2 624 472 ha au niveau national. Et cela s'applique sur notre zone sise à l'étude où on trouve un partage opaque entre des individus d'une famille élargie qui a appropriée ces terres depuis longtemps par le biais de droit traditionnel.<sup>3</sup>

D'après notre étude de terrain, on a constaté qu'il y avait un conflit depuis longtemps entre les individus de la même famille à propos de la domination sur les biens Melk, et ce litige demeure jusqu'à nos jours. Cela ressort clairement des déclarations d'individus ou de groupe concernant l'éligibilité de l'espace approprié « cette terre est à moi et à mes ancêtres ».

En l'absence de service de cadastre et des titres fonciers dans cette zone, le problème de l'indivision s'aggrave. Donc, à partir de ce constat, que nous nous interrogerons sur le sort du bien commun qui est dominé par le principe de l'indivisibilité. Est-ce-que la loi n'accorde-t-elle pas d'importance aux régions montagneuses ? Cependant, si l'autorité s'intéressé actuellement aux zones rurales, sur quelles solutions s'appuiera-t-elle pour garantir les droits des individus et leurs statuts et mettre fin aux conflits ?

**2- Description de la région**

Le massif des Trara est une chaîne côtière dans le prolongement occidental de l'Atlas tellien. Il représente dans le tell oranais un véritable bloc montagneux dont l'accès est très difficile. Ce massif apparaît comme un arc montagneux encastré entre la mer méditerranée au nord, la vallée

<sup>1</sup> - Addi.Lahouari : de l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/ enal, Alger 1985, pp 65,70.

<sup>2</sup> - A.Merad Boudia : La formation Algérien précoloniale, Alger, Opu, 1981, p130.

<sup>3</sup> - Etienne. Leroy : Le pluralisme juridique, Ed/ Dalloz, paris 1983, p 227.

de l'oued Tafna à l'est, l'oued Mouilah au sud et la vallée de l'oued Kiss à l'ouest qui détermine la frontière marocaine. Cet espace représente une entité géographique bien identifiée compte tenu de son relief accidenté d'orientation est-ouest parcourant entièrement le nord de la wilaya de Tlemcen et le nord-ouest de la wilaya d'Ain Témouchent<sup>4</sup>.

Le massif concerne administrativement dix-huit communes dont seize dans le nord de la wilaya de Tlemcen et deux dans la wilaya d'Ain-Temouchent. Mais il reste difficile de délimiter l'espace des monts des Trara.

Les communes du massif sont réparties en trois zones géographiques<sup>5</sup>, parmi eux :

La trara orientale qui regroupe les communes de Fellaoucène, Honaine, Beni Khaled, Beni Abed, Beni Ouerssous et Ain Fetah.

### 3- Contexte et caractérisation de l'espace



#### Note :

A l'instar d'autres espaces montagnards de l'Afrique du Nord, cette entité régionale est marquée par le milieu humain d'origine berbère<sup>6</sup>, très anciennes et très conservatrices.

<sup>4</sup>- Canal : Monographie de l'arrondissement de Tlemcen (Bulletin de la société d'archéologie et de géographie d'Oran, t VIII, 1888, p 215-216).

<sup>5</sup>- ANAT : (agence nationale de l'aménagement de territoire de Tlemcen).

Les tribus vivant dans cet espace se regroupaient depuis le moyen Age dans une confédération appelée Trara qui porte le même nom de ce massif, composée de sept tribus de Koumia<sup>7</sup> des Beni Faten et qui sont : Beni Mshel, Beni Menir, Beni Ouarsous, Beni Khaled, Beni Abed et Beni Rimane.

#### 4- Discussion

L'histoire de la propriété foncière marque le degré de l'évolution historique d'un pays et d'un peuple. Cette vérité étant ainsi rappelée, il devient possible d'annoncer le plan qui va être suivi et comprendra trois grandes parties :

Situation foncière de l'Algérie avant l'occupation.

Situation foncière de l'Algérie à l'époque coloniale.

Durant l'indépendance.

Situation actuelle.

La première partie comporte un aperçu de la législation musulmane auquel s'attache non seulement un intérêt historique mais aussi un intérêt actuel, puisque de nombreuses terres se trouvent encore placées sous le statut de droit musulman.<sup>8</sup>

##### 4-1 - Aperçu sur la législation musulmane

La loi musulmane, qui ne repose pas sur un texte codifié mais sur le livre saint (le coran), et sur la tradition orale juridique ou scolastique, ne contient aucune réglementation cohérente de la propriété foncière ; on en déduit seulement diverses prescriptions éparses et parfois contradictoires.

L'un des plus célèbres commentateurs, Sidi Khalil<sup>9</sup>, résume ces règles comme suite :

Les territoires des pays conquis deviennent Wakf ou habous, c'est -à-dire qu'ils sont immobilisés. Dans le cas de capitulation, les habitants sont maintenus en possession, sauf paiement de tribut ; ils peuvent vendre ou disposer.

Le fait d'appropriation, les terres qui n'ont subi de la part de personne sont des terres « mortes » ; elles n'appartiennent à personne et sont acquises au premier occupant par leur vivification ou mise en valeur. La vivification entraîne le droit de jouir d'une surface adjacente qui se prolonge jusqu'à une distance égale à celle que pourrait atteindre.

La propriété s'établit encore au moyen de concessions faites par le Souverain. Mais les terres productives, dans les pays conquis de vive force, ne doit être considérée qu'à titre d'usufruit par la raison que la conquête les immobilise immédiatement au profit de la communauté musulmane.

Pour vivifier une terre rapprochée, d'autres terres déjà utilisées, on doit au préalable en obtenir l'autorisation du souverain. Faute d'autorisation, l'occupant peut être expulsé par le souverain. Quant aux terres éloignées des terres habitées ou cultivées, elles peuvent être vivifiées sans aucune autorisation.

La propriété constituée pour être acquise par prescription en justifiant d'une possession exclusive de dix ans vis-à-vis d'un étranger et de quarante ans vis- à-vis d'un parent, allié ou associé. Elle

<sup>6</sup> - Ibn Khaldoun, El iber, t, VI, Histoire des berbères, p194.

<sup>7</sup> - Ibid., p 247.

<sup>8</sup> - Zeys.E : Traité élémentaire de droit musulman algérien (école malikite), A. Jourdan, Alger. T1 1885.

<sup>9</sup> - Khalil Ibn Ishaq al Maliki : Le précis de Khalil, trad par Ahmed Harkat, Dar El Fikr , Beyrouth 1995.

peut être transmise par vente, donation ou succession. Elle peut être aussi immobilisée, autrement dit constituée habous d'une intention pieuse et désintéressée.

Le habous consiste à donner d'usufruit d'une chose, pour une durée égale à celle de la chose.<sup>10</sup>

Les immeubles constitués habous sont inaliénables et imprescriptibles. Le fondateur peut réserver le droit d'en percevoir les fruits pour en faire la répartition entre les ayants droit. Peu à peu, à la faveur de cette dernière disposition, le habous a été détourné de sa destination première et employé pour déroger au droit successoral institué par le prophète.

Le droit de Chefaà, comme le habous, a pesé d'une influence considérable sur la propriété ; ce droit permet à tout indivisaire de contraindre un acquéreur étranger de lui rétrocéder moyennant le remboursement du prix, la part qui a été vendue. Le droit de Chefaà doit être exercé dans un délai fort court, spécialement dans le cas où l'acquéreur met la copropriétaire en demeure de se prononcer immédiatement après son contrat.<sup>11</sup> Mais le retrayant est à l'abri de toute déchéance et il peut faire valoir son droit à toute époque s'il n'en a pas eu connaissance ; circonstance aggravante dans le cas de la vente, il est cru sur parole à la condition de prêter serment.

Comme on peut le constater, la législation musulmane ne prévoit aucune précaution pour prémunir les tiers contre la fraude ; elle favorise l'immobilisation par le habous et l'indivision par le Chefaà.<sup>12</sup>

#### 4-2- Etat de la propriété en Algérie à l'époque ottoman

La situation de fait de la propriété algérienne au moment de la conquête française avait pour origine les « kanouns kabyles, dit autrement Azerf »<sup>13</sup>, le droit musulman tel qu'on l'a vu au paragraphe précédent, les coutumes variées provenant de mélange des lois musulmanes et kanouns kabyles, et des doctrines établis par le gouvernement turc. Les diverses tribus qui constituaient des unités sociales et ethniques indépendantes n'étaient pas placées sous un régime identique ; elles pouvaient être divisées en quatre catégories qui sont à savoir :<sup>14</sup>

Quelles étaient établies en terrain beylik ou de l'état.

Elles étaient installées sur des territoires makhzen.

Elles possédaient des territoires Melk.

Elles occupaient des territoires Arch ou Sebega.

##### 4-1-1- Territoire Beylik

Le gouvernement Turc était propriétaire de vastes territoires, désignés dans le département de Constantine sous le nom d'Azal, dont il disposait au mieux de ses intérêts : tantôt il percevait directement le revenu sous forme de fermage, tantôt, il en faisait l'attribution à titre d'apanage à un prince, à un fonctionnaire ou même un service public. Les indigènes qui les occupaient étaient

<sup>10</sup> - Mercier. Ernest : Le code de Habous ou Wakf selon la législation Musulmane, imp.D. Braham.Constantine 1899.

<sup>11</sup> - Busson de jenssens Gérard : Contribution à l'étude de Habous Publics algériens, thèse dactylographiée, Alger 1950.

<sup>12</sup> - Worms : Recherche sur les conditions de la propriété territoire dans les pays musulmans. Journal Asiatique, Janvier 1844.

<sup>13</sup> - De Foucauld.Ch : Dictionnaire Touerg-Français, dialecte de l'Hoggar, vol 4, imprimerie nationale, Paris 1958.

<sup>14</sup> - Gallissot.René : Le mode de propriété des terres algériennes en 1830, in B.I.H, n° 01, Alger 1965.

des simples métayers ; ils payaient un fermage (h'kor)<sup>15</sup>, plus l'impôt. En outre, ils devaient un certain nombre de corvées et de prestations plus ou moins facultatives. Le beylik avait, en outre la disposition des terres mortes tant qu'elles n'étaient l'objet d'aucune vivification.

#### 4-1-2- Territoire Makhzen

Les forces militaires dont disposaient les turcs pour maintenir le pays sous leurs dominations étaient peu nombreuses ; pour y suppléer, ils avaient constitué des colonies militaires désignées sous le nom de makhzen. Profitant des désordres régnant dans le pays les favorisant parfois pour les besoins de leur politique, ils s'emparaient du territoire des tribus rebelles ou qui refusaient de payer l'impôt, le confisquaient et l'attribuaient aux gens de makhzen.<sup>16</sup>

Un traité intervenant alors le représentant du gouvernement et les familles indigènes admises ont entrés dans le Makhzen. Chaque chef de famille recevait un lot de terre, des instruments de travail, des armes et un cheval. En échange, il s'engageait à fournir à toute réquisition, un service militaire organisé sous les ordres de caïd, consistant à assurer tant la répression des mouvements insurrectionnels que la perception des impôts.

Les concessions territoriales faites aux gens du Makhzen , outre qu'elles étaient toujours résiliables au gré du gouvernement pour défaut d'exécution des conditions imposées , n'attribuaient pas à leurs bénéficiaires des droits par tout uniformes ; dans quelques tribus , les indigènes pouvaient disposer des terres reçues connues de leurs biens propres , les aliéner , les partager ; dans d'autres au contraire et c'était la généralité , ils étaient placés dans l'état de simples possesseurs , ne pouvant ni céder leur droit de jouissance à un étranger , ni les transmettre par décès à d'autres que leurs descendants males. En un mot dans les tribus makhzen, la possession du sol était essentiellement précaire.<sup>17</sup>

#### 4-1-3- Territoire Melk

Les terres Melk appartenaient aux occupants du sol, elles étaient libres, aliénables à la volonté du possesseur, soumises au droit commun, donnant à celui qui en est le propriétaire le droit d'en disposer et d'en jouir de la manière la plus absolue. Elles étaient fréquemment possédées à l'état d'indivision par une nombreuse famille, surtout dans les pays arabes, car au contraire en Kabylie, le goût de la possession privative va se manifester dans le partage, branche par branche, d'un seul arbre.<sup>18</sup>

Par suite de l'état de guerre presque permanent qui existait dans les tribus et des difficultés que rencontrait leur conservation, les titres qui constataient la propriété de ces terres étaient peu nombreux. Cela ressort clairement de notre inspection des archives de la région de Trara , qui confirme que certains familles fidèles au régime turc , se basent sur des anciennes actes des propriétés qui datent en 1796, authentifiées par le bey Ali qarabaghli<sup>19</sup>. On cite aussi , les et le territoire des tribus maraboutiques<sup>20</sup> acquises par les saints qui ont dominés à l'époque la région de Trara , ainsi que la propriété des Chorfa qui a été déléguée par la population au Cheikh et ses

<sup>15</sup> - Nouchi : Enquête sur le niveau de vie de populations rurales constantinoises de la conquête à 1919, Tunis 1960.

<sup>16</sup> - Pouyane.R : La propriété foncière en Algérie précoloniale, Jourdan.ch, Alger 1954.

<sup>17</sup> - Saidouni.Nacerdine : L'algérois rural à la fin de l'époque ottoman (1791-1830), Dar El Gharb El islami, Beyrouth 2001.

<sup>18</sup> - Eugene.Daumas : Mœurs et Coutumes de l'Algérie, Ed/ Sindbad, Paris 1982.

<sup>19</sup> - Rousseau : Chronique du Beylik d'Oran, Alger 1854, in 8, pp 27-28.

<sup>20</sup> - Rinn, L : Marabouts de Khouans, Alger 1884, éd. Adolphe Jourdan, p 15.

descendants.<sup>21</sup> Cependant , en raison des fréquents conflits entre agriculteurs de la région , nous avons conclu que la plupart des terres melk sont dressés par des maitres des confréries( zaouia) , sans caractère officiel et toujours suspects de falsification, ils n'offraient aucune garantie. En outre, faute d'indications précises, ils ne pouvaient être appliqués sur les lieux qu'avec la plus large tolérance. D'ailleurs, la propriété Melk reposât sur un titre écrit ou sur la simple possession, ce qui était le cas le plus général, sa consistance était toujours mal définie.

#### 4-1-4- **Territoire Arch ou Sabega**

Nous avons défini comme suite cette tenure particulière :

Le fond du bien Arch ou Sabega était réputé appartenir au souverain qui en abandonnait la jouissance à la tribu.<sup>22</sup>Celle-ci usait de cette jouissance comme elle l'entendait, mais sans pouvoir aliéner le fond. Chaque tribu était libre d'adopter un mode de jouissance particulier, suivant les besoins ou la nécessité de la communauté.

Toutefois la règle à peu près générale était que tout membre de la tribu avait droit à la jouissance des superficies qu'il était à même de mettre en valeur. Le premier occupant conservait cette jouissance de la terre, tant qu'il pouvait continuer à la vivifier, et il la transmettait dans les mêmes conditions à ces héritiers males en ligne directe. Cette transmission s'opérait même parfois en ligne collatérale à défaut d'héritiers directs.

Il y avait donc en Algérie, avant 1830, deux genres de propriétés : d'un côté, le Melk, bien possédé à titre privatif, régi par les statuts de loi musulmane, de l'autre coté Bled el Arch, la terre de tribu, bien impersonnel, possédé par des communautés et régi par les coutumes locaux, résultants de nécessités locales.<sup>23</sup>

#### 4-2- **Situation Juridique coloniale des terres**

Avant de passer à l'examen de la situation actuelle des terres, il conviendrait d'évoquer et de suivre depuis l'origine l'évolution et la transformation de l'état juridique de la propriété<sup>24</sup>. C'est ce qu'on a coutume d'appeler l'histoire foncière de l'Algérie et qui consiste à analyser les différentes mesures intervenues tant dans le domaine réglementaire que législatif de 1830 à nos jours. Trois textes revêtent une importance particulière :

La loi du 16juin 1851 qui a défini les domaines publics et privés de l'état, des départements et de communes.

Le Sénatus-consulte du 22 avril 1863 qui déclare les tribus propriétaires des territoires dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle à quel titre que ce soit (terre Arch) et prescrit la délimitation de leurs territoires, leur répartition entre les différents douars de chaque tribu, la détermination des biens communaux et la reconnaissance des biens domaniaux, puis l'établissement de la propriété individuelle.<sup>25</sup>

<sup>21</sup> - Cf.Pellissier de Raynaud, Annales algériennes, t III, p 188 ; canal, Monographie de l'arrondissement de Tlemcen (Bulletin de la société d'archéologie et de géographie d'Oran, t VII 1887.

<sup>22</sup> - Desne de Chavigny : La terre collective en Algérie et en Tunisie, imp. Centrale 1912.

<sup>23</sup> -Benachenhou.A : Régimes de terres et structures agraires au Maghreb, Alger 1975.

<sup>24</sup> - Godin : Le régime foncier de l'Algérie, in l'œuvre législative de la France en Algérie, Paris 1930.

<sup>25</sup> - Alain Sainte Marie : L'application de Sénatus-Consulte de 22/4/1863 dans la province d'Alger, thèse multigraphie, Nice.

**La loi du 26 juillet 1873 dont le but être ainsi précisée :<sup>26</sup>**

Mettre la propriété indigène sous le régime de la loi française, reconnaître et constater les droits individuels dans le territoire Melk.

Constituer la propriété individuelle dans les territoires collectifs.

Dans l'un comme dans l'autre cas, délivrer aux ayants droit des titres formants le point de départ de la propriété.

Avec cette loi est née la théorie de la francisation selon laquelle toute terre francisée passe définitivement sous le statut réel français. Précisons encore que la francisation de la terre reste sans effet sur le statut personnel du propriétaire lorsque celui-ci est musulman. Cette dernière conserve donc son statut personnel qui, on le sait, gouverne notamment l'état des personnes, la loi successorale, le régime matrimonial, etc. D'autres textes seraient encore à connaître, en particulier les lois de 26 février 1897, 04 août 1926 et de 16 juin 1951.

Le domaine de l'état : dont la composition est indiquée par l'article 04 de la loi du 16/6/1951 comprend :

Les biens que le code civil attribue à l'état, les biens provenant de beylik, les biens séquestrés, les bois et forêts.

Les biens domaniaux peuvent être aliénés, concédés, donnés à bail ou affectés à des services publics.

Le domaine communal : comprend, en dehors des bâtiments affectés aux services, les biens déclarés biens communaux par législation de France, ainsi que les dotations prélevées sur le domaine de l'état, qui leur sont faites gratuitement ou à prix réduit. Un domaine très important est celui qui, à la suite des opérations du Sénatus-Consulte, a été attribué aux douars considérés par la législation algérienne comme des sections de commune ayant leur personnalité morale. Ces biens constitués pour la très grande partie, par des terres de parcours, ne peuvent être aliénés par les « djemââs »<sup>27</sup> et sauf autorisation accordées par le gouverneur général ou par décret suivant de l'immeuble déterminée par expertise. Ils peuvent également faire l'objet de locations. Pratiquement la durée de ces locations n'excède pas 18 ans.

Les terres de propriété privée : comprend depuis la loi de 26/07/1873 deux grandes subdivisions : les terres francisées et les terres non francisées.

Les immeubles français, sont sauf quelques réserves soumis à toutes les prescriptions de la loi française et les litiges auxquels ils peuvent donner lieu sont tranchés par les tribunaux français ou musulmans. Le caractère de terre francisée est indélébile. Contrairement à ce qu'avait décidé le législateur du 16 juin 1851, ce caractère subsiste, quand bien même la terre passe des mains d'un propriétaire français dans celles d'un acquéreur resté soumis au statut musulman. Mais parmi les terres francisées, une distinction est encore à faire :

Les unes, en effet, sont francisées et purgées ; les autres simplement francisées, rendant par suite possible le conflit entre la législation française et la législation musulmane qui ignore le système de publicité des contrats en sorte que les droits antérieurs au titre continuent de subsister sans autres conditions que celles exigés par la loi musulmane. Cette survivance est d'ailleurs plus

<sup>26</sup> - Carrete et Warnier : Notice sur la division territoriale de l'Algérie, tableau e la situation..., T.1844-1845.

<sup>27</sup> -Despois. J : L'Afrique du Nord, l'évolution des indigènes ; paris, puf 1964.



théorique que pratique et non ne doit pas exagérer l'importance qui va en diminuant avec l'effet du temps.

Une terre, parmi, qui sont nombreuses acquise en totalité par la voie notariale est au bout d'un certain nombre d'années à l'abri de toute revendication basée sur un droit antérieur à sa francisation. Il est exact toutefois que des spéculateurs ou des ayants droit de bonne foi, conservent la possibilité de faire valoir de tels droits.

#### 4-2-1- **Les terres Melk :**

Les caractéristiques de cette forme de tenure ne sont guère modifiées, il s'agit de l'identification physique et juridique qui était toujours aussi imprécises avec de l'indivision en pays arabes et du morcellement en Kabylie par suite de l'augmentation de la population. On sait que l'indivision tient à plusieurs causes : à la loi successorale musulmane qui appelle un nombre considérable d'héritiers, à la constitution de la famille musulmane qui professe un grand respect pour l'autorité patriarcale de son chef, enfin à la disposition des populations qui, en pratiquant une vie commune, peuvent se suffire plus aisément. Cette situation est une des causes essentielles du sous-développement des terres Melk. Elle n'est d'ailleurs pas spéciale à l'Algérie.<sup>28</sup>

Un régime foncier de pays évolué ne saurait évidemment s'accommoder de tels partages. Or, les procédures d'enquête instituées par les lois foncières et qui ont pour effet de franciser les terres Melk n'apportent à cette situation qu'un remède temporaire. Clarifiée, souvent simplement par la purge attachée aux dites procédures, l'indivision ne tarde pas à renaître au bout d'un certain nombre d'années. On a même la prétendue qu'elle se trouvait aggravée par la francisation qui opère, par les titres de propriété, une manière de cristallisation des quotes-parts révélées. Aussi le législateur a-t-il prévu la possibilité de soumettre à de nouvelles enquêtes des terres anciennement francisées, pensant sans doute, que la seule solution au problème ne pourrait se trouver que dans des mesures de révision et d purges périodiques.

#### 4-2-2- **terres Arch ou sabega :**

Ce sont des terres dévolues aux tribus, en vertu du principe posé par le Sénatus-Consulte de 1863 suivant lequel ces collectivités étaient déclarées propriétaires incontestables des terres dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle.<sup>29</sup>

La tribu- ou plutôt le douar- en possède le domaine éminent ; les membres de la tribu en exerçant l'usufruit, usufruit spécial qui peut conduire à l'appropriation privée en tenant compte des caractéristiques spéciales de la terre arch. qui se résument ainsi :

Inaliénabilité.

Obligation de vivifier le sol pour en conserver la jouissance.

Transformation de la terre de mal à male en ligne directe.

Interdiction de tout contrat impliquant le titre de propriété.

Compétence exclusive de l'autorité administrative dans le règlement des litiges portant sur cette catégorie de terres.

L'indivision rare ou très réduite du fait du mode de dévolution.

<sup>28</sup> - Yves. Marie. Adeline : Mémoire Algérienne, Ed/Ellipses Marketing, Paris 2005.

<sup>29</sup> -Addi.Lahouari : de l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/ Enal, Alger 1985.

La terre Arch ne peut devenir propriété privée qu'à la suite d'une enquête partielle requise par son occupant ou par un acquéreur européen ou musulman ; l'acquisition ne pouvant avoir lieu que sous condition suspensive. Le titre de propriété délivré en suite de cette procédure francisée forme le point de départ de la propriété. Ainsi que l'administration peut également, lorsqu'un intérêt supérieur le justifie, procéder en territoire collectif à des enquêtes d'ensemble aboutissant à la délivrance de titres de propriété de force identique à ceux délivrés en suite de procédures partielles.

#### **4-3- Etat de la propriété foncière durant l'indépendance :**

L'organisation foncière ancienne conciliait ainsi la gestion collective de l'espace agricole et l'appropriation individuelle du sol. La période coloniale bouleversera brutalement cette organisation. La colonisation du territoire se fera sur la base d'une mise en valeur d'un espace agricole dit utile spécialisant des régions dans les cultures spéculatives et de rente. Elle développera – lois foncières- un mode de propriété du sol qui visait essentiellement la transformation des formes sociales antérieures d'organisation de l'activité agricole (organisation collective, famille /tribale).<sup>30</sup> Elle a favorisé en Algérie, le développement de grandes propriétés foncières. Les modes d'exploitations et de propriété du sol qui ont été promus par la colonisation ont considérablement freiné ou ajourné le processus de constitution d'une paysannerie algérienne dotés de titres permanents de propriété au sens moderne du terme. A la sortie de la lutte de libération, la paysannerie est minoritaire. Les fellahs algériens sont représentés par des populations déracinées, formées majoritairement de salariés agricoles, de saisonniers, de chômeurs ruraux et de khammès.<sup>31</sup> En ce sens l'autogestion et le mode collectif d'exploitation des terres qu'elles imposent en 1963 n'est d'un hasard historique.

Les structures agraires, les modes d'usage du sol ainsi que les formes de propriété de la terre promouvoir évoluent sous la pression de plusieurs facteurs, gérées par deux statuts fondamentaux.

**4-3-1- Les terres de statut privé :** évoluées à 5,4 millions d'ha environ (65% de la SAU), elles ont été totalement ignorées par les politiques agricoles et les différents plans de développement. Ces terres sont généralement de moindre qualité que celles du domaine de l'état ou sont situées dans les zones difficiles (montagnes, faible pluviométrie...) ; c'est d'ailleurs ce qui explique leur non appropriation par les colons, elles restent jusqu'à maintenant gérées par le système de l'indivision, les seules réformes qui les ont touchées directement sont comme suites :

**4-3-1-1- La révolution agraire de 1971 :** entre autres dispositions, elle a introduit la limitation de la grande propriété privée en nationalisant la terre pour la distribuer par la suite à des paysans sans terre.<sup>32</sup> Ceux-ci ont bénéficiés d'un droit de jouissance perpétuelle pour une exploitation sous forme coopérative. Rappelons que dans la région de la Trara, la nationalisation a touché uniquement les plaines sises dans la localité de Beni ouersous (La Tafna) et des propriétés dites « absentéistes ».

<sup>30</sup> - Hemlin.M : Des concessions coloniales, étude sur les modes d'aliénation des terres coloniales en Algérie, Paris. Rousseau 1886.

<sup>31</sup> - Djilali.Sari : La dépossession des fellahs, Alger 1975.

<sup>32</sup> - Arrêté n°71/173 du 01/01/1971 portant la loi de la révolution agraire.

**4-3-1-2- La loi d'orientation foncière de 1990** : en plus des orientations générales, elle pose le principe de la restitution des terres aux propriétaires nationalisés vingt ans plus tard.<sup>33</sup> Cette disposition a d'ailleurs généré de nombreux conflits entre ces propriétaires initiaux, les attributaires ayants exploités ces mêmes terres depuis leur nationalisation et l'administration.

Les principaux problèmes auxquels sont confrontées ces terres de statut privé sont :

- Leur marginalisation des programmes de développement de l'agriculture nationale durant des décennies.
- L'indivision, pratique assez répandue dans les familles algériennes, elle est un vestige du droit coutumier et bloque sérieusement l'investissement et la naissance d'un marché du foncier.
- Le morcellement, il résulte des divisions antérieures (après héritage) suite à l'application du droit musulman. En conséquence, de grandes étendues et parfois des régions entières sont abandonnées. En l'absence d'une législation qui protège l'exploitation agricole, la problématique demeure entière.

**4-3-2- Les terres de statut public** : sont considérées comme terres agricoles appartenant à l'état. Celles abandonnées par les colons à l'indépendance et déclarées donc « biens vacants » et toutes celles qui étaient propriété du pouvoir colonial. Estimées à 3 millions d'hectares environ, elles sont les plus fertiles d'Algérie et celles qui ont bénéficié des investissements du pouvoir colonial.

**4-3-2-1- L'autogestion de 1962** : instaurée dès le départ des colons, elle confie des terres abandonnées à des groupes de paysans, ex-travailleurs des fermes coloniales et qui sont organisés en « comités de gestion »<sup>34</sup>. Ces terres sont inaliénables, imprescriptibles et insaisissables ; même la location partielle ou totale est strictement interdite.

**4-3-2-2- restructuration du secteur public agricole (1981 à 1983) et uniformisation de la propriété juridique du secteur public (1984)** : la première visait une restructuration foncière des exploitations à travers une réduction de la superficie<sup>35</sup> ; les nouvelles entités sont appelées « domaines agricoles socialistes » ou DAS. La seconde avait pour objectif d'uniformiser la propriété au sein du secteur public (une seule catégorie, les DAS) et de consacrer le droit de jouissance perpétuelle sur les terres attribuées avec toutefois un fonctionnement très lié à l'administration.

**4-3-2-3- Réorganisation du secteur public agricole de 1987** : dans un contexte de libéralisation rampante et pour sécuriser et responsabiliser et libérer les initiatives des agriculteurs.<sup>36</sup>

Une loi (87/19) qui réaffirme la propriété irréversible de l'Etat sur les terres agricoles du domaine national, octroi aux producteurs constitués en collectifs, un droit de jouissance perpétuelle sur l'ensemble des terres attribuées et un droit de propriété sur tous les biens constituant le patrimoine de l'exploitation autre que la terre. Ces droits consentis dans l'indivision et à part égales entre les attributaires sont transmissibles, cessibles et saisissables. Bien entendu, ces changements sont opérés après dissolution des DAS. Les nouvelles entités formées correspondent

<sup>33</sup> - La loi n°90/25 du 08/11/1990 relative à l'orientation foncière.

<sup>34</sup> - Journal officiel n° 12 du 25/08/1962 (voir le décret n°02/62 du 22/10/1962).

<sup>35</sup> - La loi n°18/83 du 13/08/1981 relative à l'acquisition de la propriété.

<sup>36</sup> - La loi n°87/83 du 08/12/1987 portant les méthodes d'exploitation des terres agricoles.

à des sociétés civiles de personnes physiques et sont dénommées Entreprise agricoles collectives (EAC). Pour des raisons pratiques, des entreprises individuelles sont aussi créés (EAI).

#### **4- 4- Situation actuelle :**

Il ressort de cette brève revue, une succession de réformes agraires, mais aucune n'a permis d'améliorer les performances de l'agriculture nationale.

Le patrimoine foncier public est toujours sous le régime de la loi de 1987, la décennie 90 marquée par une grande instabilité politique et une dégradation de la situation sécuritaire du pays, a connu de grandes agitations autour du foncier mais sans grande publicité. C'est ainsi que de nombreux textes ont été élaborés sans jamais aboutir à leur adoption.

Globalement, ils visaient à transformer le droit de jouissance des terres en un droit de propriété intégrale ou ce qui est appelée « vente des terres ». Il faut rappeler que cela concerne les terres les plus fertiles du pays. L'argument avancé pour la vente est que le maintien du droit de propriété de l'état a montré ses limites et qu'il est impossible de soustraire la terre à la dynamique de privatisation des moyens de production.

Et d'ailleurs le régime foncier actuel du patrimoine agricole de l'état est considéré comme une ouverture vers la privatisation sous la couverture sociale de renforcement du lien de l'agriculteur à la terre et de sécurisation de la terre. Pour certains observateurs, tout ce qui s'est fait en politique foncière depuis les années 80 n'est qu'un prélude à une privatisation inéluctable. Plus encore, une privatisation en douce serait selon eux bien entamée car la défaillance totale de l'administration ces dernières années dans le contrôle et la protection du patrimoine foncier agricole public a conduit à de nombreux dépassement que d'aucuns espérant légalisés.

En fait, en plus des nombreuses imperfections de cette loi, les bénéficiaires ont gardé un rapport de suspicion à l'égard de l'état propriétaire ; ce sentiment est d'autant plus fort qu'il a été renforcé par la restitution en 1990 des terres nationalisées. Le droit de jouissance perpétuelle, collectif et relativement abstrait, n'était de ce fait pas du tout sécurisant. De plus, dans l'imaginaire populaire, la notion de « public » renvoi à une propriété n sur laquelle on n'a pas de pouvoir, ou plus grave encore une propriété sans maître. Actuellement, et depuis plusieurs mois, un nouveau texte de loi est en attente d'être adopté. Il élimine l'option de la vente suite à la décision du chef de l'état et préconise d'accorder un droit de concession à des sociétés civiles dont les membres reçoivent des parts sociales transmissibles, cessibles et saisissables en contrepartie de leurs apports.

#### **Conclusion**

La question du foncier agricole, au même titre que celle de l'identité, de la langue ou l'école suscite des échanges très violents entre acteurs aux positions conflictuelles.

La présence du droit coutumier au sein de la société rurale depuis le pré colonialisme a laissé un principe vital dans la mémoire des propriétaires, c'est le principe de l'indivision des terres non titré est très répandu dans la plupart des communes au niveau national, notamment dans la région de trara oriental.

Pour engager l'opération cadastrale et régulariser ces types des terres comme (limitation, livret foncier), il faut d'abord que l'état algérien lance une autre politique efficace et sérieuse pour traiter ce problème de foncier et qui se base d'après notre avis sur deux éléments principaux :

Il faut étendre le service de cadastre avec des moyens matériels et humains.

Sensibiliser les propriétaires dans l'indivision avec des informations plus claires et faciles à comprendre.

En fin la décision de ne pas vendre les terres est politique et non les fruits d'un consensus, exactement comme celle prise quelques années auparavant pour les ventes. Il est clair que dans ce domaine, la part de l'émotionnel est encore importante.

#### Références

- 1- *Addi.Lahouri : De l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/Enal, Alger 1985.*
- 2- *Alain Sainte Marie : L'application de Sénatus-Consulte de 22/04/1863 dans la province d'Alger, Thèse multigraphie, Nice.*
- 3- *Benachhou.A : Régimes des terres et structures agraires au Maghreb, Alger 1975.*
- 4- *Busson de Janssens Gérard : Contribution à l'étude de Habous Publics algériens, Thèse dactylographiée, Alger 1950.*
- 5- *Canal : Monographie de l'arrondissement de Tlemcen (Bulletin de la société d'archéologie et de géographie d'Oran), T VIII, 1888.*
- 6- *Carrete et Warnier : Notice sur la division territoriale de l'Algérie, Tableau de la situation..., T.1844-1845.*
- 7- *Desne de Chavigny : La terre collective en Algérie et en Tunisie, imp. centrale 1912.*
- 8- *Despois.J : L'Afrique du Nord, l'évolution des indigènes, Paris, puf, 1964.*
- 9- *Djilali. Sari : La dépossession des Fellahs, Alger 1975.*
- 10- *Eugene.Daumas : Mœurs et coutumes de l'Algérie, Sindbad, Paris 1982.*
- 11- *Etienne.Leroy : Le pluralisme Juridique, Ed/Daloz, Paris 1983.*
- 12- *Gallisot.Réné : Le mode de propriété des terres algériennes en 1830, in B.I.H n°01, Alger 1965.*
- 13- *Hemlin.M : Des concessions coloniales, étude sur les modes d'aliénation des terres coloniales en Algérie, Paris, Rousseau 1886.*
- 14- *Ibn Khaldoun : El Iber, Histoire des berbères, TVI, imp. gouvernement, Alger 1852.*
- 15- *Journal officiel n°12 du 25/08/1962.*
- 16- *Khalil Ibn Ishaq Al Maliki: Le précis de Khalil , trad par Ahmed Harket , Dar El Fikr , Beyrouth 1995.*
- 17- *La loi n°18/83 du 13/08/1981 relative à l'acquisition de la propriété.*
- 18- *La loi n°87/83 du 08/12/1987 portant les méthodes d'exploitation des terres agricoles.*
- 19- *La loi n° 90/25 du 08/11/1990 relative à l'orientation foncière.*
- 20- *Merad Boudia.A : La formation Algérien précoloniale, Alger, OPU, 1981.*
- 21- *Mercier.Ernest : Le code de Habous ou Wakf selon la législation Musulmane, imp.D. Braham, Constantine 1899.*
- 22- *Nouchi. André : Enquête sur le niveau de vie de populations constantinoises de la conquête à 1919, Tunis 1960.*
- 23- *Pélissier de Raynaud : Annales Algériennes, TIII, 1887.*
- 24- *Pouyanne.R : La propriété foncière en Algérie précoloniale, Jourdan.Ch, Alger 1954.*

- 25-Rousseau : *Chronique du Beylik d'Oran, Alger 1854.*
- 26-Rinn.Louis : *Marabouts de Khouans, Ed/ Adolphe Jourdan, Alger 1884.*
- 27-Saidouni. Nacerdine : *l'Algérois rural à la fin de l'époque Ottoman (1791-1830), Dar El Gharb El Islami, Beyrouth 2001.*
- 28-Yves Marie Adeline : *Mémoire Algérienne, Ed/ Ellipses Marketing, Paris 2005.*
- 29-Worms : *Recherche sur les conditions de la propriété territoire dans les pays musulmans, Journal Asiatique, Janvier 1844.*
- 30-Zeys.E : *Traité élémentaire de droit musulman Algérien (école malikite), Adolphe Jourdan, T1, Alger 1885.*