

Ce texte signifie –il que désormais, la preuve de la propriété immobilière peut être établie par un acte sous seing privé ou un acte administratif, en faisant fi de tous les textes antérieurs ?

Rien n'est moins sur et ce qu'il est intéressant de souligner, c'est qu'aux dires de certains magistrats que nous avons interpellé sur le problème de la saisie des biens immobiliers non publiés, l'article 766 est perçu comme « une arme à double tranchant » permettant de garantir les droits du créancier et en même temps de régulariser la situation juridique des biens immobiliers dépourvus de titres légaux.

La saisie des biens immobiliers non publiés serait-elle un instrument juridique supplémentaire au service de la preuve de la propriété foncière ? Quelle que soit la réponse à cette interrogation, elle complexifie davantage le problème et contribue à opacifier le régime juridique de la preuve de la propriété foncière.

Encore une fois, c'est l'insécurité qui l'emporte sur la sécurité juridique qui est pourtant l'un des buts, sinon le but déclaré par le législateur.

**En conclusion :** Le droit de la preuve de la propriété foncière est un véritable maquis juridique, que les autorités doivent déboiser et clarifier, en prenant le temps de réfléchir à un traitement à long terme, afin d'atteindre un objectif espéré depuis des décennies, à savoir, l'assainissement du foncier, gage de visibilité économique et de développement durable.

A cet égard, l'article 16 de l'ordonnance n°75- 74 du 12 novembre 1975, portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier est significatif quant à l'importance de la publicité dans la preuve de la propriété foncière. Il édicte : « Les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel, ne produisent effet, même entre les parties, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. »

L'acte authentique exigé dans les transactions immobilières n'entre que partiellement dans la preuve de la propriété foncière, puisque sans publicité foncière, il n'emporte pas transfert de propriété à l'égard de l'acheteur, mais est générateur d'obligations personnelles, se résolvant en dommages et intérêts.

Ainsi, en vertu de l'article 29 de la loi 90-25 portant orientation foncière : « La propriété privée des biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité. »

Force est de constater cependant, que tout cet édifice construit par les autorités depuis quarante ans, est remis en cause par les dispositions du code de procédure civile et administrative, promulgué en 2008. On ne peut faire l'impasse dans l'étude de notre sujet sur des dispositions de ce code qui réduisent à néant la rigueur législative rappelée plus haut. Il s'agit du chapitre IV du code de procédure civile et administrative intitulé : Saisie des biens immeubles non publiés.

L'article 766 du code de procédure civile et administrative édicte à ce sujet: « Le créancier peut... saisir les biens immobiliers non publiés de son débiteur, s'il détient une décision administrative ou un acte sous seing privé, dont la date est valide, conformément au code civil. »

d'accéder au droit de propriété par prescription acquisitive, conformément aux dispositions légales prévues en la matière, l'immatriculation est réputée provisoire pendant une période de quatre (4) mois qui commence à courir à compter du jour où elle a été opérée.

Cette immatriculation provisoire devient définitive à l'expiration de la période définie à l'alinéa précédent si aucune opposition affectant le droit de propriété n'a été signifiée au conservateur foncier, ou si les oppositions qui se sont produites ont été retirées ou rejetées. »

Ces dispositions soulignent l'importance de la publicité foncière dans la preuve de la propriété foncière.

### **B- Le rôle décisif de la publicité foncière dans la preuve de la propriété foncière**

La publicité foncière joue un rôle essentiel en matière de preuve de la propriété foncière. Il est en effet admis, que la fonction assignée à la publicité foncière dépasse dans notre droit, la mission d'information des tiers sur les transactions dont fait l'objet le bien immobilier. Au contraire, au sens de l'article 793 du code civil : « La propriété des immeubles et les autres droits réels ne sont transférés aussi bien entre les parties qu'à l'égard des tiers, que si les formalités prévues par la loi et notamment les textes régissant la publicité foncière sont observés. »

On peut alors affirmer que la publicité foncière cumule trois fonctions : une fonction d'efficacité économique, une fonction de protection ainsi qu'une fonction de connaissance<sup>18</sup>.

---

18- Napoléone (C) : L'observation foncière : Des outils au service des politiques publiques locales. Revue études foncières, n° 139, juin 2009.

#### **4°/ La prescription acquisitive**

En vertu de l'article 827 du code civil : « Celui qui exerce la possession sur une chose mobilière ou immobilière, ou sur un droit réel mobilier ou immobilier sans qu'il en soit le propriétaire ou le titulaire, en devient propriétaire si sa possession continue sans interruption pendant quinze ans. » Hormis le fait que la prescription acquisitive constitue le moyen privilégié pour accéder à la propriété d'un bien foncier, elle est également préconisée comme moyen de preuve de la propriété foncière.

C'est en effet, le texte de l'article 827 susvisé qui a servi de référence pour l'acte de notoriété<sup>16</sup>, alors que les dispositions relatives au certificat de possession renvoient aux prescriptions du code civil ayant trait aux conditions de la possession.<sup>17</sup>

Les textes jouent ou devrai-je dire, se jouent des concepts juridiques de possession et de propriété, de constatation du droit de propriété et de preuve de la propriété. Ainsi, la possession constitue en même temps un mode d'accès à la propriété et une condition de preuve de son existence.

En vertu de l'article 13 du décret n° 76- 63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, modifié par le décret exécutif n° 93- 123 du 19 mai 1993 : « Pour les immeubles dont les propriétaires apparents sont dépourvus de titres légaux de propriété, mais qui exercent selon les indications portées dans les documents cadastraux une possession dont la durée leur permet

---

16- Benaïssa (A) : L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les modes d'accès à la propriété foncière ; Second FIG regional conference Marrakech, Marroco, 2-5 2003.

17- Article 39 de la loi n°90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière : « Dans les régions où le cadastre n'a pas encore été établi, toute personne qui au sens de l'article 823 de l'ordonnance n°75- 58 du 26 septembre 1975 (portant code civil) susvisée, exerce sur les terres de propriété privée non titrée, une possession continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque, peut obtenir la délivrance d'un titre possessoire dénommé « certificat de possession », qui est soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière. »

notoriété et notamment, la constatation de la prescription acquisitive, la loi précisant que ne sont concernés que les immeubles dont les propriétaires ne détiennent pas de titre de propriété.

3°/ Par ailleurs, la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière a institué le certificat de possession qui, contrairement aux apparences peut être considéré comme instrument de preuve de la propriété foncière. Le certificat de possession est délivré par le président de l'assemblée populaire communale, à l'issue d'une procédure des plus rapides et des plus simples<sup>14</sup>.

Le demandeur n'a qu'à prouver une possession d'une année sur une terre non cadastrée et non titrée pour prétendre à l'obtention d'un certificat de possession qui lui ouvre droit à un permis de construire, à la location de la terre et surtout à constituer une hypothèque au profit des établissements de crédits en contre partie d'un prêt à moyen ou long terme.

Il convient de préciser que le certificat de possession est soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière et que la situation de l'immeuble objet de ce certificat est apurée par l'opération cadastrale. Le détenteur d'un certificat de possession fera alors prévaloir son droit de propriété sur le bien en question<sup>15</sup>.

La totalité des instruments juridiques mis en place pour la preuve de la propriété foncière sont tous rattachés à la possession. C'est en effet la possession qui constitue l'assise de la « constatation » de la propriété. Force est de remarquer cependant que ce dénominateur commun n'a pas, loin s'en faut, contribué à la clarification du régime juridique de la preuve de la propriété foncière.

---

14-Décret exécutif n°91-254 du

15- Lahlou- Khiaf (G) : Le certificat de possession, Revue de la jurisprudence numéro spécial relatif à la jurisprudence de la chambre foncière, 2004, tome 2, p. 58.

Notons que la condition essentielle pour l'obtention d'un acte de notoriété consiste en la preuve de la qualité de possesseur du demandeur, conformément au code civil.

L'acte de notoriété a néanmoins montré ses limites, puisque les juges ont annulé de nombreux actes de notoriété, au motif que : « l'absence d'opposition à la procédure d'établissement d'un acte de notoriété devant le notaire pendant le délai de 4 mois visé à l'article 4 du décret 83- 352, ne constitue pas un empêchement pour contester la possession par voie judiciaire, le juge du fond ayant la compétence pour contrôler le contenu de l'acte.<sup>11</sup> »

L'acte de notoriété a ainsi été soumis au contrôle des juges qui n'ont pas hésité à le remettre en cause, chaque fois qu'il est entaché d'une irrégularité.

Il a été constaté que l'application du décret 83-352 a conduit à des dérives de la part de certains notaires, c'est ainsi que des actes de notoriété ont été établis pour des terres ayant fait l'objet d'un habous.<sup>12</sup> Il a été également relevé que l'acte de notoriété a servi pour valider des contrats illicites.<sup>13</sup>

Dès lors, l'acte de notoriété a perdu de son importance. D'instrument juridique devant instaurer la sécurité juridique, il a au contraire provoqué défiance et suspicion.

2°/ Le décret relatif à l'acte de notoriété a été abrogé par la loi n°07- 02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière. Cette loi reprend en substance les conditions requises pour l'acte de

---

11- Cour Suprême, chambre civile, arrêt du 18/4/2007, Revue de la Cour suprême, 2007, n°2, p.161.

12- Cour suprême, chambre civile, arrêt du 22 avril 2011, La revue de la Cour suprême 2010, n°2, p.151.

13- Cour suprême, chambre foncière, arrêt du 25/4/2001, revue de la jurisprudence 2004, numéro spécial relatif à la jurisprudence de la chambre foncière , n°2, p.30.

trouver des solutions juridiques pour en sortir et afin que l'absence de titres ne soit plus un frein au développement économique. Y sont elles arrivées ? Rien n'est moins sûr.

## **Deuxième partie : La preuve de la propriété foncière : otage d'instruments juridiques circonstanciels et ambigus**

Le régime juridique de la preuve de la propriété foncière est pluriel, ce qui en fait un droit imprégné de confusion (A). Par ailleurs, il est essentiel de mettre en exergue le rôle essentiel mais tourmenté de la publicité foncière en la matière (B).

### **A- Le droit de la preuve de la propriété foncière : un imbroglio juridique**

Depuis plus de quarante ans, le législateur n'a cessé d'instaurer des instruments juridiques au service de la preuve de la propriété foncière. Une observation s'impose d'emblée, le régime juridique de la preuve de la propriété foncière est un droit épars, constitué de textes conjoncturels ou circonstanciels, pris dans l'urgence pour solutionner un problème. Il s'agit aussi d'un droit construit par strates, les textes se superposant, avec la mise en lumière à chaque fois, du caractère transitoire, exceptionnel et ponctuel de chacun d'entre eux.

1°/ Le décret n°83-352 du 21 mai 1983 instituant une procédure de constatation de la prescription acquisitive et d'établissement d'acte de notoriété prouvant reconnaissance de propriété a été accueilli avec soulagement par tous les propriétaires dépourvus de titres de propriété et désireux de régulariser leur situation juridique. La procédure largement simplifiée de l'acte de notoriété, conjuguée au fait que ce soit le notaire qui le délivre et qui prend en charge l'essentiel des démarches administratives, sont des atouts qui ont suscité un véritable engouement de la part des personnes concernées.

l'instruction interministérielle du 13 août 1985 relative à la prise en charge des constructions illicites.

Plus récemment, la loi 08- 15 du 20 juillet 2008 prévoit la régularisation des constructions, notamment celles érigées sans permis de construire<sup>10</sup>.

Eu égard à ce décalage entre la rigueur de la loi et la réalité du foncier, les pouvoirs publics se sont retrouvés dans une impasse juridique, contraints de

---

10- Art. 35 de la loi n° 08-15 du 20 juillet 2008 fixant les règles de mise en conformité des constructions et leur achèvement : Lorsque le propriétaire ou le maître d'ouvrage de l'assiette foncière sur laquelle est édifiée la construction dispose d'un titre de propriété, d'un certificat de possession ou de tout autre acte authentique, et lorsque la commission de daïra valide sa demande, elle envoie son dossier au président de l'assemblée populaire communale concerné en vue de l'établissement, soit d'un permis de construire, à titre de régularisation, soit d'un permis d'achèvement, soit d'un certificat de conformité et ce, conformément aux dispositions des articles 20, 21 et 22 ci-dessus.

Dans ce cas, le président de l'assemblée populaire communale concerné demande au déclarant de compléter son dossier, conformément aux dispositions ci-dessus et aux dispositions législatives et réglementaires.

Art. 36. Lorsque le maître d'ouvrage ou l'auteur de la construction dispose d'un document administratif délivré par une collectivité territoriale et d'un permis de construire, et seulement dans le cas où la construction est édifée dans le cadre d'un lotissement, la commission de daïra diligente une enquête foncière à l'effet de déterminer la nature juridique du site.

A l'issue de l'enquête effectuée par les services chargés des domaines, et lorsque les constructions n'entrent pas dans le cadre des dispositions de l'article 16 ci-dessus, la commission de daïra saisit les autorités concernées en vue de la régularisation de l'assiette foncière dans le cadre des dispositions de l'article 38 ci-dessous.

Si la construction est achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention d'un certificat de conformité.

Si la construction n'est pas achevée, au sens des dispositions de la présente loi, le propriétaire ou le maître d'ouvrage, après la régularisation de l'assiette foncière, est tenu de déposer un dossier d'obtention du permis d'achèvement.



du 18 février 1997 rendu par la Cour suprême toutes chambres réunies<sup>9</sup>, qui a tenu à préciser que la forme authentique prescrite par l'article 324 bis 1 du code civil constitue une condition de validité du contrat, nombre de tribunaux et de cours statuant en appel, persistent dans le refus de prononcer la nullité des transactions immobilières non conclues en la forme authentique.

Cette pratique témoigne du fait que les juges sont contraints d'avoir recours à des artifices juridiques, n'hésitant pas à forcer la loi pour régulariser la situation juridique des biens dépourvus de titres légaux. Dès lors, on peut affirmer que ces décisions de justice constituent un moyen considérable, palliatif à l'absence de titre et partant un moyen de preuve de la propriété, les décisions rendues étant publiées à la conservation foncière.

En tout état de cause, les biens fonciers continuent à faire l'objet de transactions illégales, vu que les parties ne disposent pas d'une autre éventualité, le respect de la loi étant de l'ordre de l'impossible.

Le même problème se pose lorsque le propriétaire d'un terrain envisage d'y ériger une construction. Le droit de construire étant attaché à la propriété du sol, il est évident qu'en l'absence d'un titre de propriété, aucune construction n'est légalement envisageable. Devant une telle situation, la violation de la loi par le recours aux constructions illicites n'a pas été chose rare. Les autorités devant cette réalité ont été contraintes de procéder à leur régularisation, notamment, en application du décret n°85- 212 du 13 août 1985, qui détermine les conditions de régularisation dans leurs droits de disposition et d'habitation des occupants effectifs de terrains publics ou privés, objet d'actes ou de constructions non- conformes aux règles en vigueur et de

---

9- Cour suprême : arrêt du 18 février 1997 rendu toutes chambres réunies, commenté par Filali (A) et Lahlou- Khiar (Gh), Revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques 1997, n°3, p. et p.

Belarbia (F-Z) : Le transfert de propriété, Revue de la Cour suprême numéro spécial, jurisprudence de la chambre foncière, tome 3, 2010 p, p.256.

d'actions ou de parts de sociétés, les baux ruraux, les baux commerciaux, les gérances de fonds de commerce ou d'établissements industriels doivent, à peine de nullité, être dressés en la forme authentique et le paiement du prix effectué entre les mains de l'officier public qui a instrumentalisé ou rédigé l'acte.

Doivent également être constatées, à peine de nullité, par acte authentique et les numéraires provenant de ces opérations déposés entre les mains de l'officier public qui a instrumentalisé les actes constitutifs ou modificatifs de société. »

En vertu de cet article, les mutations portant sur les biens immobiliers doivent donc revêtir la forme authentique, sous peine de nullité.

Or, malgré la clarté de ce texte, son application n'a été ni immédiate, ni constante. Les juges ont pendant de longues années, eu recours à des subterfuges juridiques pour valider des contrats sous seing privé portant sur des terres. C'est ainsi, que les tribunaux ont tantôt considéré l'écrit authentique comme moyen de preuve<sup>7</sup>, tantôt comme une obligation pesant sur le vendeur, en application de l'article 361 du code civil<sup>8</sup>, aux termes duquel : « Le vendeur est obligé d'accomplir tout ce qui est nécessaire pour opérer le transfert du droit vendu à l'acheteur et de s'abstenir de tout ce qui pourrait rendre ce transfert impossible ou difficile. »

Une telle jurisprudence n'est certainement pas due à l'ignorance des textes, mais bien à l'impossibilité pour le vendeur dépourvu de titre de propriété, en l'occurrence, de prouver devant le notaire, qu'il a qualité pour disposer du bien en question. C'est pourquoi, malgré l'intervention de l'arrêt de principe

---

7- Cour suprême, chambre commerciale et maritime, arrêt du 30 avril 1989, revue jurisprudentielle 1991, n°4, p.145.

8- Cour Suprême, chambre civile, arrêt du 21 octobre 1990, revue jurisprudentielle 1992, n°1, p.84.

Il est vrai, qu'en Algérie, les propriétaires fonciers le sont et sont reconnus comme tels au sein du groupe social auquel ils appartiennent. Par ailleurs, les contestations et les litiges qui pourraient éventuellement porter sur la propriété foncière, comme l'empiètement sur le bien mitoyen ont toujours été (et demeurent encore dans certaines régions, telles que la Kabylie), solutionnés par des modes traditionnels de résolution des conflits, tel que le recours à la djemaà en Kabylie<sup>6</sup>. Le propriétaire ne ressent pas l'impérieuse nécessité de devoir prouver sa qualité par un autre moyen. La reconnaissance du groupe social auquel il est rattaché et dans lequel il évolue, lui paraissant essentielle et suffisante.

Par ailleurs, la transmission des biens par voie successorale sans qu'il y ait partage et ce, sur plusieurs générations a pareillement contribué à l'inexistence de titres de propriété. Lorsque le partage a lieu, il ne concerne que la jouissance, ce qui crée un enchevêtrement et un embrouillement dans la délimitation des droits de chacun, entre la propriété et la possession.

Or, le corpus législatif régissant la propriété foncière se situe à contre sens de cette réalité indubitable : l'absence de titres de propriété.

C'est ainsi que les premiers textes promulgués dans l'Algérie indépendante ont commencé par rompre avec le consensualisme en matière immobilière, prônant le formalisme, à l'instar de l'article 12 de l'ordonnance n° 70-91 du 15 décembre 1970 portant organisation du notariat, article repris textuellement dans le code civil sous le numéro 324 bis 1. Aux termes de cette disposition: « Outre les actes que la loi assujettit impérativement à la forme authentique, les actes portant mutation d'immeuble ou de droits réels immobiliers, de fonds de commerce ou d'industrie, ou tout élément les composant, les cessions

---

6- Belhimer (A) : Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie. Particularité du mode d'accumulation et de représentation du capital dans la sphère de la propriété foncière. Les programmes du Centre Jacques Berque, n°1, janvier 2012, p.1.

Un inventaire exhaustif des biens fonciers par le cadastre constitue donc une condition sine qua non pour le succès du développement économique.

En attendant, confiants et préjugant de l'achèvement prochain de l'opération de cadastre, les pouvoirs publics ont rompu avec le consensualisme en matière immobilière, hérité du droit français, créant ainsi un décalage avec la réalité juridique des biens fonciers.

### **B- Décalage entre le statut réel des biens fonciers et la rigueur de la législation relative à la preuve de la propriété foncière**

De l'avis des spécialistes, la propriété foncière individuelle en Algérie est née sous la domination romaine et demeure minoritaire jusqu'à l'arrivée des français. La propriété collective tribale ou communautaire restait en effet, dominante. Marx écrivait en 1880 : « C'est l'Algérie qui conserve les traces les plus importantes, après l'Inde, de la forme archaïque de la propriété foncière, la propriété tribale et familiale étant la forme la plus répandue. Des siècles de domination arabe, turque et enfin française ont été impuissants, sauf dans la dernière période officiellement depuis la loi de 18734, à briser l'organisation fondée sur le sang et les principes qui en découlent : l'indivisibilité et l'inaliénabilité de la propriété foncière. 5»

Ces propos demeurent d'actualité même s'il est nécessaire de les atténuer.

Ainsi, ce qui caractérise la propriété foncière dans bien des régions de notre pays, est l'absence de titres, due à la conjugaison de plusieurs facteurs

---

4- Loi du 26 juillet 1873 qui parcellise les terres collectives et les répartit entre les membres de la communauté, ce qui a pour but de provoquer la vente massive des terres des tribus algériennes.

5- Karl Marx : Les sociétés précapitalistes. Rappelons à ce propos, que Karl Marx avait étudié en 1886, la situation de l'Algérie, ce travail ayant été publié en 1959, sous le titre : « Une étude inédite sur l'Algérie, dans la Nouvelle Critique, n°109.

Par ailleurs, la circulation des biens immobiliers, soumise désormais à la logique du marché qui peut prendre plusieurs formes : vente, location, location- vente... nécessite une organisation, une régulation et donc un contrôle. Là encore, la preuve de la propriété foncière est décisive, car sans elle, toutes ces opérations seraient vouées à l'échec et n'auraient aucune existence juridique.

La maîtrise du foncier requiert obligatoirement un recensement précis des terres disponibles. C'est le cadastre, véritable état civil des biens immobiliers qui va permettre de mener à bien une telle mission. Or, cette opération entreprise depuis bien des années peine à s'accomplir, malgré les moyens mis en œuvre pour ce faire.

A ce propos, on assiste à une divergence dans les chiffres quant à la superficie cadastrée. C'est ainsi que pour l'administration des domaines, la clôture de l'opération cadastre et donc l'assainissement définitif des biens fonciers, est prévue pour 2014 ; alors que pour les représentants de la corporation des notaires, cette opération n'a pas dépassé les 20% de ses objectifs.<sup>2</sup> D'autres acteurs, tels que les chercheurs et autres experts, vont même jusqu'à revendiquer la mise en place d'un « plan Marshall » pour l'achèvement de l'opération de cadastre, car comme le souligne un auteur, « un Etat sans cadastre est un Etat aveugle <sup>3</sup> ». Tant que l'opération cadastrale n'est pas achevée, une étude prospective ne peut être sereinement envisagée.

---

2- Compte rendu de la rencontre organisée au Conseil de la Nation le 29 octobre 2012 sur les litiges fonciers. El-Moudjahid 30 octobre 2012.

3-Communication de Lamine Cheriet, à l'occasion de la journée d'étude sur l'impact de l'opération de cadastre sur le régime foncier en Algérie, journée organisée par l'ordre des géomètres experts fonciers et son conseil régional de Constantine, le 2 avril 2011, rapportée dans El-Watan du 03 avril 2011.

## **A- La preuve de la propriété foncière au cœur du développement économique**

Si la question fondamentale qui nous préoccupe aujourd'hui est la terre en tant que propriété, il ne faut pas omettre de préciser qu'elle a pour corollaire, le foncier comme capital économique.

Assurer l'indépendance alimentaire de la population, garantir aux citoyens le droit au travail et le droit au logement : tels sont les défis à relever.

A cet égard, le déficit en matière de développement, les difficultés rencontrées pour en sortir, ont poussé les pouvoirs publics à placer la politique foncière au cœur de la politique économique et sociale.

A l'évidence donc, l'essor économique et social d'un pays passe par la disponibilité et une gestion saine du foncier. Le foncier constitue une « matière première » sans laquelle tout projet d'essor serait réduit à néant. La quasi-totalité des domaines essentiels de la vie économique et sociale est concernée par cette question, secteur du logement, de la production agricole et industrielle, pourvoyeurs d'emplois.

Une telle entreprise suppose nécessairement, une exploitation rationnelle et optimale des terres.

La bonne gouvernance présume la maîtrise du foncier. La preuve de la propriété devient alors la pierre angulaire de tout projet s'inscrivant dans une perspective de croissance. L'accès au droit de construire pour le citoyen est en principe, tributaire de la preuve de sa qualité de propriétaire du terrain sur lequel la construction sera érigée<sup>1</sup>. L'obtention d'un prêt hypothécaire pour l'exploitation des terres agricoles ou pour réaliser un autre investissement est pareillement en principe soumise à cette preuve.

---

<sup>1</sup>-Article 50 de la loi 90-25 complétée et modifiée relative à l'aménagement et l'urbanisme : « Le droit de construire est attaché à la propriété du sol. »

En effet, l'intérêt de ce thème tient au fait qu'il se situe au confluent de deux sujets ; celui de la preuve et des modes d'accès à la propriété foncière. A ce propos, la formulation du sujet dissimule sa complexité, qui tient également à la disparité des textes qui lui sont dédiés, ainsi qu'à la difficulté réelle d'assurer leur application. Aussi, avons-nous choisi, de ne pas faire un exposé exhaustif des moyens de preuve de la propriété foncière, mais d'aborder la question sous un angle plus global, en mettant en exergue à la fois le caractère déterminant de la preuve de la propriété foncière ainsi que la complexité de son régime juridique.

Dans un premier temps, nous évoquerons les enjeux de la preuve de la propriété foncière (première partie), avant de procéder à l'analyse des instruments juridiques mis au service de cette preuve, afin de faire ressortir l'ambiguïté qui les caractérise (seconde partie).

### **Première partie : Les enjeux de la preuve de la propriété foncière**

Depuis l'indépendance de notre pays, les pouvoirs publics n'ont eu de cesse d'affirmer leur volonté d'assainir le statut du foncier, en prônant notamment, le formalisme en matière de transactions relatives aux biens immobiliers ainsi qu'une publicité foncière réelle.

Les raisons de cette préoccupation constante sont multiples, leur étude exhaustive dépasse le cadre de ce travail, aussi avons-nous choisi de concentrer notre analyse sur deux éléments essentiels. Le premier est lié au fait, qu'incontestablement, une bonne gestion du foncier est décisive pour le développement, ce qui suppose un foncier juridiquement assaini (A). Le second élément consiste en la réelle difficulté à laquelle se sont retrouvées confrontées les autorités dans la mise en œuvre des programmes de développement, et ce, au regard de la situation réelle de la propriété foncière (B).

# 7

---

## **La preuve de la propriété foncière**

**Lahlou- Khiar Ghenima,  
Maitre de conférences,  
Faculté de droit d'Alger**

Pour des raisons historiques et sociologiques, une grande partie des biens fonciers en Algérie n'est pas titrée. Cette absence de titres a des incidences directes sur la mise en œuvre de la politique agricole, urbaine et industrielle. Pour combler cette lacune de taille, différents instruments juridiques ont été préconisés, force est de remarquer cependant, que les textes y relatifs sont des lois circonstanciées, prises dans l'urgence, générant ainsi une manque d'effectivité et de visibilité.

Partant de là, la preuve de la propriété foncière est un sujet à la fois concis et vaste. Concis si l'on s'en tient à la définition juridique de la preuve, mais étendu de par la particularité qu'il revêt dans notre droit. Il s'agit pour nous de rendre compte du cadre général dans lequel se pose la question de la preuve de la propriété foncière, de souligner son importance et de mettre en lumière le flou juridique dans lequel elle baigne.