

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

Le phénomène prendrait particulièrement de l'ampleur dans les wilayas de Annaba, Oran et Tipasa en violation des règlements d'urbanisme et autres plans d'occupation des sols : « En instituant le PDAU et le POS par la loi 9025, la préoccupation principale du législateur était d'assurer une utilisation rationnelle du sol, de garantir une meilleure préservation des terres agricoles et de maintenir l'équilibre entre les impératifs de l'urbanisme, de l'industrie et de l'agriculture. A cet égard, l'article 48 de cette loi n'autorise sur les terres agricoles que les constructions nécessaires à la viabilité des exploitations et les constructions d'utilité publique (...) Ces instruments se sont révélés inefficaces en raison des insuffisances constatées dans leur élaboration et leur application».

### 2.2 La spéculation

« Les pouvoirs publics mettent toutes les exploitations sises dans les périmètres périurbains au chapitre des terres « convertibles », car il suffit d'abandonner une terre pendant quelques années pour la déclarer non viable économiquement. C'est d'ailleurs le procédé qu'utilisent les spéculateurs et les barrons du foncier qui convoitent les terres agricoles au niveau des différentes wilayas »<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> El Watan Economie du 19 au 25 septembre 2011, page VIII. L'auteur commente une note interministérielle (agriculture-intérieur) de mars 2011 sur le déclassement de 5400 ha de terres agricoles.

Quatre ordres de justifient la résiliation de l'acte d" concession (art. 29) :

1. détournement de la vocation agricole des terres et/ou des biens superficiaires;
2. non-exploitation des unes et/ou des autres pendant plus d'une année;
3. sous -location;
4. non-paiement de la redevance à l'issu e d'une période de deux ans consécutifs.

## **2. Evolutions récentes**

### **2.1 Le déclassement des terres agricoles**

Le déclassement des terres agricoles ou relevant du domaine forestier, pour les besoins des « logements publics et des équipements d'accompagnement »<sup>42</sup> national appauvrit l'espace agraire et rural et alimente la spéculation sur les terrains à construire.

Une quinzaine de wilayas sont touchées par le déclassement de vocation des terres agricoles justifié par « l'utilité publique» que représente le renforcement du portefeuille foncier urbanisable.

La Cour des comptes n'a elle aussi pas manqué de relever « l'inefficacité des instruments et mécanismes de sauvegarde du patrimoine foncier »<sup>43</sup>. Dans son rapport annuel 1996/1997, elle dresse un lourd réquisitoire : « Bien que la loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière ait soumis toute implantation d'infrastructure ou construction sur les exploitations agricoles à autorisation express délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions législatives relatives à l'urbanisme et au droit de construire, les constructions illicites sur les terres agricoles, y compris sur celles à potentialités élevées, se sont développées et ne cessent de s'élargir ».

---

<sup>42</sup> Article premier du décret exécutif 11-237 du 9 juillet 2011 portant déclassement de parcelles de terres agricoles affectées à la réalisation de logements publics et équipement d'accompagnement dans certaines wilayas et du décret 11-238 portant déclassement de terres du domaine forestier national.

<sup>43</sup> Cour des comptes, rapport annuel 1996/1997, Alger 28 février 1999.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

Dans la pratique, faute d'actes authentiques de propriété sur les terres mises à disposition ou concédées, la Banque de l'Agriculture et du Développement Rural (BADR) fera « jurisprudence » en réclamant des hypothèques sur les biens « superficiaires » (constructions) supportés par les terres<sup>41</sup>.

### **Transmission du droit de concession**

Le droit de concession est « cessible, transmissible et saisissable » (art. 13).

Sa cession à titre gratuit peut être effectuée au profit de l'un des ayants droit du bénéficiaire pour la durée restante de la concession en cas d'incapacité et/ou d'atteinte de l'âge de la retraite (art. 14).

En cas de décès, les héritiers disposent d'un délai d'une année à compter du décès de leur auteur pour :

- choisir l'un d'entre eux pour les représenter et assumer les droits et charges dans l'exploitation de leur auteur, sous réserve des dispositions du code de la famille, dans le cas où il s'agit de mineurs ;

- se désister, à titre onéreux ou gracieux, au profit de l'un d'eux ;

- céder leurs droits.

Passé ce délai, l'Office saisit la juridiction compétente.

### **Résiliation de la concession**

Dans le sillage des scandales ayant émaillé l'exploitation de certains domaines de la Mitidja, est exclue de la concession toute personne ayant procédé à des transactions foncières prohibées sur lesdites terres agricoles, celles dont les arrêtés d'attribution ont été annulés et celles qui ont été déchues du droit d'exploiter après que celui-ci ait été prononcé par voie judiciaire.

---

<sup>41</sup> Ces cas ont été signalés au Comité ad hoc chargé du pilotage de la concertation nationale sur le développement local et les attentes des populations lors de ses rencontres dans les wilayas du Sud au courant du mois de septembre 2011.

fixé par voie réglementaire, pour une durée maximale de quarante (40) ans renouvelable, moyennant le paiement d'une redevance annuelle dont les modalités de fixation, de recouvrement et d'affectation sont déterminées par la loi de finances ».

Ne sont éligibles à la concession que les membres des EAC et des EAI couverts par la loi de 1987 pour peu qu'ils soient détenteurs « d'un acte authentique publié à la conservation foncière ou d'un arrêté du wali » (art. 5). Figurent également à titre de « priorité » parmi les candidats à la concession les « riverains » soucieux « d'agrandir leurs exploitations » et « les personnes ayant des capacités scientifiques et/ou techniques et présentant des projets de consolidation et de modernisation de l'exploitation agricole »<sup>40</sup> (art. 17).

Les demandes de conversion du droit de jouissance perpétuelle en concession sont adressées à l'Office national des terres agricoles (interface de l'administration des domaines), chargé de l'immatriculation de l'exploitation agricole au fichier des exploitations agricoles tenu à cet effet (art. 10).

L'office signe également avec l'exploitant concessionnaire le cahier des charges figurant dans la définition de la concession.

Il exerce enfin le droit de préemption de l'Etat en cas de cession du droit de concession (art. 15).

### **Autres droits attachés à la concession**

Outre l'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat, la concession procure également « le droit de constituer, au profit des organismes de crédit, une hypothèque grevant le droit réel immobilier » (art. 12). De même qu'il est reconnu à l'exploitant agricole « la pleine capacité de stipuler, d'ester en justice, d'engager et de contracter conformément au code civil » (art. 20), ainsi que la possibilité de « conclure tout accord de partenariat » (art. 21).

---

<sup>40</sup> Cette disposition semble destinée à légaliser des concessions de fait effectuées au profit de barons du système depuis les années 1990.

## **Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie**

---

- les biens, dits « superficiaires », définis comme étant « l'ensemble des biens rattachés à l'exploitation agricole, notamment les constructions, les plantations et les infrastructures hydrauliques ».

Sont concernées par le texte, les terres agricoles du domaine privé de l'Etat régies par la loi du 8 décembre 1987 dont l'application avait donné lieu à la constitution de 3200 domaines agricoles socialistes et l'émergence de quelque 22 000 exploitations, appropriées par des petits collectifs ou des individus ; plus précisément, les exploitations agricoles collectives (EAC) et les exploitations agricoles individuelles (EAI).

Un an après l'adoption de la nouvelle loi de 2010, sur 219 000 exploitants recensés, 157 000 avaient déposé leur dossier pour se conformer à la nouvelle réglementation dans les délais impartis (18 mois, soit jusqu'en février 2012), ce qui représente une moyenne de 72%, alors que 45 000 cahiers des charges avaient été signés.

### **Du droit de jouissance perpétuelle à la concession**

La nouvelle loi convertit le droit de jouissance perpétuelle en droit de concession (art. 6). Elle autorise toute personne physique de nationalité algérienne d'exploiter des terres agricoles du domaine privé de l'Etat, pour peu qu'elle le fasse sur la base d'un cahier des charges établi pour une durée maximale de quarante (40) ans.

L'exploitant s'acquitte d'une redevance annuelle au profit de l'Etat. Le montant de la redevance est fixé par la loi de finances.

### **Bénéfice de la concession**

L'article 4 donne de la concession une définition plus extensive que dans la législation antérieure de 2008.

C'est, est-il édicté, « l'acte par lequel l'Etat consent à une personne physique de nationalité algérienne, ci-après désignée « exploitant concessionnaire », le droit d'exploiter des terres agricoles du domaine privé de l'Etat ainsi que les biens superficiaires y rattachés, sur la base d'un cahier des charges

### **1.2. 1 Le domaine privé de l'Etat**

Sont concernées les terres agricoles relevant du domaine privé de l'Etat. Leur mode d'exploitation est la concession, définie à l'article 3 comme « un acte en vertu duquel l'autorité concédante accorde à une personne le droit d'exploiter le foncier agricole pour une durée déterminée contre une redevance annuelle ».

### **1.2.2 Les autres terres**

A côté de la concession, il est admis une « accession à la propriété foncière agricole » pour les terres « mises en valeur par les bénéficiaires dans les régions sahariennes et subsahariennes ainsi que les terres non affectées relevant du domaine privé de l'Etat » (art. 18).

### **1.2.3 La loi n° 10-03 du 15 août 2010 fixant les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat<sup>39</sup>.**

Le texte comporte 35 articles subdivisés en sept chapitres :

- les dispositions générales;
- les conditions et modalités d'octroi de la concession;
- le régime juridique de l'exploitation agricole; les obligations de l'exploitant concessionnaire;
- la fin de la durée du droit de concession;
- les sanctions aux manquements de l'exploitant;
- les mesures transitoires.

### **Champs d'application de la loi**

La nouvelle loi couvre deux entités de biens :

- les terres du domaine privé de l'Etat ;

---

<sup>39</sup> Loi n° 10-03 du 15 août 2010 fixant les conditions et les modalités d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat, JORA du 18 août 2010, p. 47.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

tient à leur vieillissement (90 ans pour l'olivier et 60 ans pour l'oranger en moyenne), car la capacité financière des exploitations est insuffisante pour renouveler les plantations.

Ces exploitations se trouvent dans une situation vulnérable où un simple incident, comme l'avarie (fréquente) d'un forage, met en péril les récoltes puisque l'eau du réseau public fait gravement défaut.

L'accumulation des difficultés pourrait conduire certaines de ces exploitations fragiles à leur disparition à terme ;

- disparition des exploitations des systèmes 2,3 et 4 ayant une superficie inférieure à 5 hectares. Leur avenir est jugé « incertain, du fait de revenus sensiblement inférieurs et des difficultés d'accès à l'eau puisqu'elles n'ont pas de forage. Elles tentent de se diversifier vers l'élevage (ovin, bovin laitier) en valorisant leurs ressources fourragères (herbes dans les vergers, paille de céréales, tiges des artichauts), mais cela nécessite des investissements, limités par une faible capacité d'épargne (faute de fonds de roulement) et un accès difficile au crédit rural. Faute d'opportunités suffisantes de travail rural et urbain, ces exploitations tendent à céder leurs terres en fermage à des exploitants mieux dotés en capital, tels que les locataires.

Dans tous les cas d'espèce, la taille de la propriété se révèle décisive dans le maintien en vie de l'exploitation : « À l'échelle locale du Bas-Cheliff, nous avons observé que 80 % des nouvelles unités de production issues de l'éclatement des BAC, se sont maintenues dès lors qu'elles dépassaient un seuil critique de 5 hectares par actif familial ces exploitations familiales dégagent des revenus supérieurs au seuil de reproduction, malgré les deux handicaps que constituent l'accès très limité à l'eau et l'absence d'appui public.

### **1.2 La loi n° 08-16 du 3 août 2008 portant orientation agricole<sup>38</sup>**

Le texte se propose de préciser « l'organisation foncière et la définition d'un mode approprié d'exploitation des terres agricoles » (art. 4).

---

<sup>38</sup> La loi n° 08-16 du 3 août 20 08 portant orientation agricole, JORA, n° 46, du 10 août 2008, pp. 3-12.

- capitalisation rapide pour les exploitations de types 5 et 6 (EAI et locataires) : leurs moyens et leur niveau d'investissement sont largement supérieurs aux autres et les revenus agricoles élevés (supérieurs à 3 000 euros/ actif familial/an).

Elles sont en mesure d'accumuler du capital qu'elles peuvent investir dans l'intensification de la production ou le développement d'activités complémentaires. L'épargne des EAI (système 5) est capitalisée dans l'arboriculture et dans les forages d'irrigation (10 000 euros pour un forage de 10 0 m de profondeur) ; d'autres possibilités existent (élevages ovin et bovin, notamment) mais elles sont limitées par la disponibilité en force de travail familiale.

Les locataires disposent aussi d'un niveau élevé de revenu, fondé sur des cultures à forte valeur ajoutée et à cycle de production court (pastèque, melon). L'accès au foncier par la location de terres publiques des EAC étant informel, tout investissement à long terme est dissuadé. Les locataires se rabattent sur des stratégies à court terme pour rentabiliser rapidement leurs équipements, quitte à passer par une utilisation minière des ressources (eau, sol).

L'épargne accumulée peut être mobilisée pour l'agrandissement par la location de nouvelles surfaces, à la condition qu'un accès à l'eau soit possible (forage sur la parcelle ou achat d'eau de voisinage) ; reproduction simple pour les exploitations du système 1 et celles des systèmes 2, 3 et 4 avec une surface supérieure à 5 hectares : ces exploitations (de plus de 5 hectares) ont des revenus agricoles moyens, supérieurs à 1 400 euros/ actif familial, permettant leur maintien à moyen terme mais insuffisants pour dégager une épargne susceptible de financer des investissements lourds comme un forage, ou des changements conséquents des systèmes de culture et d'élevage. Les « EAC unies » (système 1) ont la majeure partie de leurs terres en arboriculture (orangers et oliviers). La faible productivité (20 kg/ pied d'olivier et 30 kg/pied d'oranger) de ces vergers, hérités dans leur totalité des domaines socialistes,

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

Ouarizane). Elles ont une superficie qui varie entre 30 et 40 hectares pour sept attributaires et un système de culture fondé sur l'arboriculture, héritée des DAS.

- Les « EAC éclatées » spécialisées en arboriculture : la majeure partie de leur superficie est plantée en olivier, avec une céréaliculture pluviale sur les terres labourables. Leur superficie varie entre 4 et 8 hectares pour un seul actif familial.

- Les « EAC éclatées » à dominance maraîchère avec un héritage limité en arboriculture. Leur superficie varie de 4 à 9 hectares par actif familial.

- Les « EAC éclatées » à dominante de cultures maraîchères sans arboriculture héritée. Leur superficie par actif familial varie de 4 à 9 hectares, cultivés essentiellement en artichaut avec un peu de céréales et un petit élevage ovin (trois à cinq brebis). Ces exploitations, qui n'ont ni forage, ni accès prioritaire au réseau d'irrigation public, sont les plus vulnérables face à la crise hydraulique.

- Les EAI de 9 à 10 hectares, issues des coopératives d'anciens combattants, diversifiées en cultures maraîchères et en arboriculture. Dix pour cent de leur SAU sont couverts par d'anciennes plantations et 30% par des plantations récentes. La terre labourable est cultivée en céréales, en association avec un élevage ovin.

- Enfin, les locataires, spécialisés dans les cultures maraîchères (pastèque, melon, artichaut) avec 5 à 8 hectares pour un actif familial. Ce système d'exploitation est caractérisé par un recours important à des salariés saisonniers. Ce sont des agriculteurs qui proviennent en général du secteur privé, qui possèdent des capitaux, et sont attirés par le foncier irrigable, potentiellement disponible avec la déprise de certaines EAC éclatées.

A partir de la comparaison des revenus dégagés par les six systèmes de production, il a été dessiné trois statuts économiques des exploitations, délimités par « les seuils de capitalisation et de reproduction simple » :

autonomes (EAI, 2 % des surfaces distribuées), alors que les domaines agricoles socialistes COAS) sont fractionnés en structures collectives de trois à dix familles d'anciens salariés (EAC, 89 % des surfaces distribuées). La superficie restante (9 %) a été conservée en fermes publiques pilotes, notamment pour l'expérimentation et la vulgarisation.

**Quel a été l'impact de cette réforme sur les structures agraires ? •**

« La réforme de 1987 fut rapidement suivie d'un processus informel de décollectivisation des EAC, qui se sont divisées dans certains cas en plusieurs sous-groupes, puis en exploitations individualisées. Le fractionnement des EAC s'est accompagné d'une nouvelle dynamique, qui a vu l'apparition d'une nouvelle catégorie de producteurs - les locataires - qui louent les terres d'EAC auprès des attributaires officiels pour les mettre en valeur, marquant ainsi le début de nouveaux rapports sociaux autour du domaine foncier de l'Etat »<sup>37</sup>.

Cette conclusion porte sur les dynamiques agraires dans le périmètre irrigué de Ouarizane (6000 hectares), dans le Bas-Cheliff (65 000 hectares), plaine alluviale marquée par une forte salinité, au nord-ouest de l'Algérie.

Le texte de 1987 a provoqué une lente configuration des EAC et donné naissance à la diversité des systèmes de production actuels. L'impact de la nature des cultures sur le rythme de cette reconfiguration semble établi ; elle a par ailleurs donné naissance à une nouvelle catégorie sociale dans l'agriculture : les locataires.

La crise des EAC (69 des 71 EAC issues des 8 DAS de Ouarizane ont éclaté en entités plus petites) a donné lieu à une grande diversité d'exploitations agricoles sur les terres publiques. Six systèmes de production distincts ont été recensés :

- Les EAC restées unies, système de production, très marginal aujourd'hui (il ne rassemble encore que 0,4 % de l'effectif total des exploitations de

<sup>37</sup> Amichi R, Bazin G., Chehat F., Ducourtieux O., Fusillier J.L., Hartani T., Kuper M., 2011. "Enjeux de la recomposition des exploitations agricoles collectives des grands périmètres irrigués en Algérie : le cas du Bas-Cheliff". Cah. Agric., vol. 20, n° 81-2.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

Cependant, sans partage possible de la terre et du travail entre attributaires, « le principe contenait les germes de sa propre dissolution."<sup>35</sup> Le statut foncier et les règles de gestion des EAC sont comparables à ceux des ejidos au Mexique, qui réunissent un groupe de paysans bénéficiaires sur des terres distribuées par l'État : les dotations ejidales ne peuvent être ni vendues, ni louées, ni hypothéquées.

Dès les premières années après la réforme de 1987, des arrangements informels apparurent pour gérer les différents facteurs de production (foncier, eau, capital...). Certaines EAC furent ainsi partagées à l'amiable (« éclatement » interne). Certains attributaires s'organisèrent autour de forages pour pallier les dysfonctionnements du réseau collectif de surface. Des locataires firent leur apparition, pratiquant le maraîchage de plein champ, puis sous serre. Aujourd'hui, plus de 70 % des EAC sont divisées de fait, seules les EAC agrumicoles restant encore unies : la présence pérenne des agrumes y constitue en effet une orientation stratégique qui ne peut être remise en débat à chaque campagne.

La réforme de 1987 a provoqué le fractionnement du domaine agricole de l'Etat en de nouvelles unités de production, autonomes et de tailles plus modestes: les exploitations agricoles collectives (EAC) et les exploitations agricoles individuelles (EAI).

En parallèle, le niveau de soutien public (crédit, équipements) aux exploitations agricoles du secteur privé s'est accru et s'est aligné sur celui du domaine de l'Etat<sup>36</sup>.

L'objectif politique affiché de la réforme était de satisfaire les besoins alimentaires du pays en augmentant la production et la productivité des terres. Elle y procède graduellement par leur décollectivisation partielle : une infime partie des terres publiques est confiée à des familles gérant des exploitations

35 Aït Amara H, 2002. "La transition de l'agriculture algérienne, vers un régime de propriété individuelle et d'exploitation familiale." Cahiers Options méditerranéennes, n° 36, pp. 127-37.

36 Bedrani S., 1987. « Algérie; une nouvelle politique envers la paysannerie ? » . Revue de l'Occident Musulman et de la Méditerranée, n° 45, pp. 55-66.

production, individuelles ou collectives, éclatées. Les exploitations agricoles sont démembrées pour cause de mésentente entre exploitants et sont exposées à la spéculation<sup>32</sup>.

Les exploitants disposent sur les terres qu'ils exploitent d'un « droit de superficie» qui leur confère la propriété des constructions et plantations réalisées sur les terres de l'Etat.

### **1.1 La loi de 1987 et ses implications**

La loi 87/ 19 détermine le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixe les droits et obligations des producteurs.

À la fin des années 1980, après un désengagement rapide de l'État, des exploitations agricoles collectives (EAC) ont remplacé les grands domaines socialistes.

Les attributaires des EAC furent alors amenés à mettre en place des arrangements de proximité afin de pouvoir produire en dehors du cadre collectif imposé. De tels arrangements sont une forme de coordination non marchande, indispensable pour les acteurs qui les mettent en place<sup>33</sup>.

En 1987, devant l'échec de la collectivisation, une nouvelle réforme agraire entama un découpage de ces domaines en exploitations agricoles individuelles (EAI) et collectives (FAC).

Les attributaires d'un e EAC - 3 à 20 attributaires pour 9 à 50 hectares bénéficient d'un droit de jouissance perpétuelle sur les terres, qui "doivent être exploitées collectivement et dans l'indivision, avec des quotes-parts égales entre chacun des membres du collectif librement associé. Chaque producteur ne peut prétendre à plus d'une quote-part ni faire partie de plus d'un collectif"<sup>34</sup>.

---

<sup>32</sup> El Wotan, 9 juin 1993, Le Matin, n° 3621 du 18 janvier 2004.

<sup>33</sup> Beuret J.E., 1999. "Petits arrangements entre acteurs... Les voies d'une gestion concertée de l'espace rural". Natures Sciences Sociétés, n° 7, pp. 21-30.

<sup>34</sup> Loi 87/19 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs. JORA, 1987, n° 50, 19 décembre.

### 2.2 Etablissement et délivrance du certificat de propriété

Les arrêtés n'ayant pas fait l'objet de contestation sont transmis aux services des domaines, accompagnés des procès-verbaux provisoires et définitifs, avec les pièces à l'appui. L'administration des domaines établit et délivre des certificats de propriété aux propriétaires reconnus de terres privées agricoles ou à vocation agricole.

Ces mêmes certificats servent à la constitution du fichier immobilier communal<sup>27</sup>, lequel doit servir à l'institution du cadastre général du pays<sup>28</sup>. C'est à ce moment là que les certificats de propriété établis sont remplacés par des « livres fonciers »<sup>29</sup>, avec introduction du système dit de « publicité réelle<sup>30</sup>».

Ce faisant, l'Etat délimite son patrimoine foncier qui comprend les terres incorporées au fonds national de la révolution agraire.

Les mesures d'application de la révolution agraire ont été suspendues à la veille de la troisième phase, qui devait organiser l'espace pastoral, et, en novembre 1992, le fichier immobilier communal n'est toujours pas constitué et les certificats de propriété toujours pas établis et délivrés<sup>31</sup>.

Le tableau suivant donne la composition juridique du sol algérien, d'après les données du Ministère de l'agriculture de 2001 :

Le droit de propriété foncière demeure à ce jour encore précaire.

### III. L'exploitation privative de la propriété publique foncière

#### 1. Une catégorie ambiguë : « le droit de superficie »

Le fonds national de la révolution agraire, issu de la mise en œuvre des deux premières phases de la révolution agraire, rassemble le patrimoine foncier propriété de l'Etat, exploité dans l'in division par des structures de

27 Article 24 de l'ordonnance n° 71-73 portant révolution agraire.

28 Article 25 de l'ordonnance n° 71-73 portant révolution agraire.

29 Décret n° 76-63 du 25 mars 1976 portant institution du livre foncier.

30 Introduite par l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier.

31 Révolution africaine, n° 1497, du 5 au 11 novembre 1992.

la terre concernée<sup>24</sup>. Les investigations du Comité doivent déterminer l'appartenance de la terre melk non titrée d'après les indices d'une « possession utile et qualifiée. »<sup>25</sup>

Elles sont consignées dans un procès-verbal provisoire déposé et affiché au siège de l'APCE pendant quinze jours. Le document est porté à la connaissance du public au moyen d'avis ou de criées.

Tout parti culier s'estimant lésés est en droit de consigner dans le procès-verbal provisoire une réclamation exposant l'objet et les motifs de son intervention.

Si le dossier d'enquête n'a donné lieu à aucune réclamation pendant la durée de dépôt, il est visé et transmis par le président de l'APCE, avec les pièces à l'appui, au wali concerné aux fins d'homologation par voie d'arrêté.

Si des réclamations ont été formulées, la marche à suivre est différente. Dans les huit jours qui suivent ce premier délai (de 15 jours), le Comité technique communal procède à une nouvelle enquête sur les lieux après avoir informé, par l'intermédiaire de l'APCE, les personnes intéressées de la date, de l'heure et du point précis de son déplacement sur les lieux. Le nouveau dossier est examiné par l'APCE et transmis au wali aux fins d'homologation.

Toute personne contestant un arrêté d'homologation pris par le wali dispose d'un délai de trente jours, à compter de sa publication, pour exercer un pourvoi ou droit de recours devant une Commission de recours de wilaya saisie en définitive<sup>26</sup>.

---

<sup>24</sup> Article 77, al. 1 de l'ordonnance n° 71-73 du 5 novembre 1971.

<sup>25</sup> L'article 78 de l'ordonnance n° 71-73, op. cit. définit la possession utile et qualifiée comme étant « une possession qui est matériellement exercée sous forme d'une libre disposition et d'une jouissance pleine et entière de la terre concernée pendant une durée d'au moins dix-sept ans au 1er novembre 1971, à moins qu'elle ne résulte d'une transmission héréditaire et qui présente en outre les caractères d'être paisible, publique, continue, non interrompue, non précaire et non équivoque ».

<sup>26</sup> Article 249 et suivants de l'ordonnance n° 71-73 portant révolution agraire.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

- Les actes authentiques : il s'agit des actes dressés par les notaires ou une autorité publique administrative agissant ès qualité. On y distingue les actes à caractère législatif, les actes judiciaires et extrajudiciaires, les actes notariés, les actes des ex-cadis établis avant la promulgation de l'ordonnance n° 70-91 du 15 décembre 1970 portant organisation du notariat et des greffiers notaires.

- Les certificats de propriété établis et délivrés conformément aux dispositions du décret n° 73-32 du 5 janvier 1973.

- Les actes sous seing privés : ils sont susceptibles d'offrir une certaine force probante s'ils ont fait l'objet d'une procédure de publication à la conservation foncière les rendant ainsi opposables aux tiers ayant acquis date certaine antérieurement au 1er janvier 1971<sup>22</sup>.

A l'issue de la constatation du droit de propriété, un procès-verbal est dressé par l'Assemblée populaire communale élargie (APCE), sur la base duquel un certificat de propriété est établi et délivré aux propriétaires reconnus.

### **2. La constatation de la propriété: une opération inachevée**

2.1 La constatation de la propriété privée des terres agricoles ou à vocation agricole par voie d'enquête (en l'absence de titre)

Les terres dont la propriété n'est pas établie sont déclarées à l'APCE par leurs exploitants. Ces derniers sont invités à produire à l'assemblée : pièces justificatives de l'état civil, témoignages écrits, certificats fiscaux, renseignements utiles sur la situation exacte, la nature, la consistance et la superficie de la propriété, ainsi que tous documents dont le déclarant entend se prévaloir<sup>23</sup>.

Aussitôt saisie du dossier, l'APCE procède à l'enquête qu'elle confie au Comité technique communal pour déterminer le propriétaire véritable de

---

<sup>22</sup> Article 89 du décret n° 76-63 du 25 mars 1976 relatif à l'institution du livre foncier, modifié et complété plus tard par l'article 1er du décret exécutif n° 93-123 du 19 mai 1993.

<sup>23</sup> Articles 3, 4 et 5 du décret n° 73-32 du 5 janvier 1973.

Le monopole de l'Etat est établi de manière irréversible sur le commerce extérieur et sur le commerce de gros ».

Article 16 : « La propriété individuelle des biens à usage personnel ou familial est garantie. La propriété privée non exploiteuse, telle que définie par la loi, fait partie intégrante de la nouvelle organisation sociale. La propriété privée, notamment dans l'activité économique, doit concourir au développement du pays et avoir une utilité sociale. Elle est garantie dans le cadre de la loi. Le droit à l'héritage est garanti. »

L'ordonnance du 8 novembre 1971 portant révolution agraire<sup>19</sup> introduit une procédure simple et rapide de constatation des droits sur les terres appropriées individuellement.

Un décret du 5 janvier 1973 trace la procédure à suivre pour la constatation du droit de propriété sur une terre privée agricole ou à vocation agricole, avec ou sans titre régulier<sup>20</sup>.

La procédure était indispensable au passage de la seconde phase de la révolution agraire : il fallait délimiter les terres touchées par les mesures de limitation, avec établissement et délivrance de certificats de propriété ou vérification des titres et constatation par voie d'enquête.

Les certificats de propriété établis permettent la constitution d'un « fichier immobilier communal », avant d'être remplacés par des « livrets fonciers ».

La constatation de la propriété privée des terres agricoles ou à vocation agricole sur titre s'effectue par la présentation de l'un des quatre documents suivants<sup>21</sup> :

- Les titres délivrés par l'administration des domaines : ils résultent des procédures d'enquêtes d'ensemble édictées par la loi du 26 juillet 1873 et des enquêtes partielles des lois prescrites par les lois du 16 février 1897 et du 4 août 1926.

---

<sup>19</sup> Articles 76 à 78 de l'Ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire.

<sup>20</sup> Décret n° 73-32 du 5 janvier 1973.

<sup>21</sup> Article 3 à 5 du décret n° 73-32 du 5 janvier 1973 relatif à la constatation du droit de propriété privée.

## **Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie**

---

Sur cela, le Comité rappelle que le seul fait que l'auteur n'ait toujours pas reçu de réparation après l'entrée en vigueur du Protocole facultatif n'équivaut pas à la persistance d'une violation antérieure. Les allégations sont par conséquent irrecevables raticne temporis, en vertu de l'article premier du Protocole facultatif.

Ainsi, l'Etat algérien sort vainqueur de son bras de fer avec une communauté longtemps nostalgique du maintien des droits et des privilèges coloniaux et, pourquoi pas, du retour sur ses anciennes possessions foncières.

### **1.2 L'ordonnance du 8 novembre 1971**

Sa promulgation précède les normes constitutionnelles qui assoient le nouvel ordre social et qui figurent aux articles 13, 14 et 16 de la Constitution de 1976.

Article 13 : « La socialisation des moyens de production constitue la base fondamentale du socialisme et la propriété d'Etat représente la forme la plus élevée de la propriété sociale ».

Article 14 : « La propriété d'Etat se définit come la propriété détenue par la collectivité nationale dont l'Etat est l'émanation.

Elle est établie de manière irréversible sur les terres pastorales, sur les terres agricoles ou à vocation agricole nationalisées, sur les forêts, les eaux, le sous-sol, les mines et les carrières, les sources naturelles d'énergie, les richesses minérales, naturelles et vivantes du plateau continental et de la zone économique exclusive.

Sont, en outre, propriété de l'Etat, de manière irréversible, toutes les entreprises, banques, assurances et installations nationalisées ainsi que les transports ferroviaires, maritimes et aériens, les ports et les voies de communication, les postes, télégraphes et téléphones, la télévision et la radiodiffusion, les principaux moyens de transports terrestres et l'en semble des usines, des entreprises et des installations économiques, sociales et culturelles que l'Etat a ou aura réalisées, développées ou acquises.

facultatif pour l'Algérie, le droit à la propriété n'est pas garanti par le Pacte. Toute allégation de violation du droit de l'auteur à la propriété est donc, en elle-même, irrecevable *ratione materiae*, au titre de l'article 3 du Protocole facultatif.

L'auteur soutient que les violations des droits que lui confèrent l'article 1 ; l'article 12 ; l'article 17 ; l'article 27 ; l'article 2 , paragraphe 1 et l'article 26, pris isolément ou en combinaison ; les articles 26 et 17 en combinaison ; et l'article 5 ont persisté après l'entrée en vigueur de Protocole facultatif pour l'Etat partie, le 12 décembre 1989. L'Algérie a fait valoir que toutes les allégations de l'auteur étaient irrecevables *ratione temporis*.

Le Comité estime qu'il ne peut connaître de violations des dispositions du Pacte qui se sont produites avant l'entrée en vigueur du Protocole pour l'Etat partie, à moins que lesdites violations ne persistent après l'entrée en vigueur du Protocole. Une violation persistante s'entend de la prolongation, par des actes ou de manière implicite, de violations commises antérieurement par l'Etat partie. Les mesures prises par l'Etat partie avant l'entrée en vigueur du Protocole facultatif pour l'Etat partie doivent continuer à produire des effets qui, en eux-mêmes, constitueraient une violation de l'un quelconque des droits consacrés dans les articles invoqués après l'entrée en vigueur du protocole.

En l'espèce, le Comité note que l'Etat algérien a adopté certaines lois depuis l'entrée en vigueur du Pacte et du Protocole, sur la restitution de certains biens aux personnes de nationalité algérienne.

Cependant, l'auteur n'a pas démontré que ces lois s'appliquaient à lui, puisqu'elles ne concernaient que les personnes « dont les terres ont été nationalisées ou qui ont fait don de leurs terres dans le cadre de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire »,

La seule "question restante qui pourrait se poser au titre de l'article 17 est celle de savoir si le fait que l'Etat partie n'ait pas indemnisé l'auteur pour la confiscation de ses biens continue de produire des effets.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

Etat partie au Pacte, souverain et indépendant depuis 1962.

Ils se déclarent victimes de violations par l'Algérie des articles 1, 12, 17, 27, ainsi que du paragraphe 1 de l'article 2 et l'article 26, pris isolément ou en combinaison, et des articles combinés 26 et 17, et de l'article 5 du Pacte international relatif aux droits civils et politiques.

- violations en cause seraient de six ordres:

- la privation des biens et des moyens de subsistance de la minorité française spoliée (article 1 du pacte) ;

- l'anéantissement du droit de choisir librement sa résidence en Algérie (article 12) ;

- l'immixtion illégale dans le domicile des requérants en Algérie, combinée à une atteinte à leur honneur et à leur réputation (article 17) ;

- la violation des droits des requérants en considération de leurs situations minoritaire et culturelle (article 27) ; les mesures discriminatoires fondées sur l'atteinte à des droits relevant d'un traitement étatique différencié et non justifié dans le cadre de la dépossession des biens (articles 2, paragraphe let 26 isolément ou en combinaison, articles 17 et 26 combinés) ;

- et l'atteinte discriminatoire au droit de propriété de l'auteur (article 5).

L'auteur estime que les droits des particuliers acquis, sous la souveraineté de l'Etat colonial devaient être sauvegardés par l'Etat successeur, que ce principe fait partie du

droit international commun, et que la méconnaissance du principe des droits acquis est de nature à engager la responsabilité internationale d'un Etat.

Dans ses délibérations, le Comité constate qu'indépendamment du fait que ces événements se sont produits avant l'entrée en vigueur du Protocole

recours administratif contre les arrêtés plaçant les biens sous protection de l'Etat et contre les déclarations de vacance).

Le Comité des droits de l'Homme de l'Organisation des Nations Unies constate qu'au plan pratique, il n'a pas été donné suite à la plupart des recours, soit parce que la juridiction algérienne se déclarait incompétente (carence par refus de juger), soit parce qu'elle renvoyait devant la commission administrative prévue par le décret du 9 mai 1963 - qui n'a jamais été constituée (autre carence par refus de juger)

- soit parce que, lorsqu'elle faisait droit à la demande, sa décision demeurait lettre morte (carence d'exécution).

Quant aux recours devant la cour suprême, le Conseil relève qu'en pratique il n'y avait aucune chance de voir aboutir un recours pour excès de pouvoir.

En raison de ces obstacles, certains Français exilés d'Algérie se sont tournés vers leur pays d'origine et d'accueil, la France : 74 pourvois ont été rejetés par le

Conseil d'Etat les 25 novembre 1988, 17 février 1999 et 7 avril 1999 (affaires Teytaud et autres). Ils se sont ensuite tournés vers la Cour européenne des droits de l'homme, qui dépossédés de leurs biens par l'Etat Algérien, qui n'est pas partie à la Convention».

L'Algérie n'était pas tenue de se conformer à des engagements qu'elle n'avait pas pris, mais, dans une affaire désormais célèbre, les enfants d'un ancien pied noir,

M. Armand Anton ne l'entendaient pas de cette oreille. A la mort de ce dernier, le 12 août 2005, son épouse Alice et ses enfants Jacqueline et Martine se constituent devant le Comité des droits de l'Homme en tant qu'ayants-droits. Ils prennent ainsi le relais de l'échec de l'intervention par la France qui n'a pas permis à M. Armand Anton d'obtenir une indemnisation équitable correspondante à la valeur en 1962 des biens spoliés. Ils estiment être victime d'un

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

C'était cependant trop demander à un jeune Etat en reconstruction : « Ces recours n'étaient pas efficaces car les magistrats qui en furent saisis s'accordèrent de longs délais avant de se prononcer, et des dispositions nouvelles ont fait pratiquement disparaître toute garantie juridictionnelle », observe le Conseil.

En effet, le décret du 9 mai 1963 a écarté toute possibilité de recours, à part une procédure devant une commission départementale, et ajouté à la notion de vacance celle très vaste d'ordre public et de paix sociale, conférant aux autorités un pouvoir d'appréciation quasi souverain.

Le droit conserve son autorité, y compris dans la confusion d'alors, et des recours pouvaient être théoriquement exercés par les propriétaires lésés.

On pouvait d'abord exercer un recours devant la Cour suprême, dans les cas suivants :

- recours en annulation contre les décrets ayant institué le régime des biens vacants, contre le décret du 9 mai 1963 et contre celui du 1<sup>er</sup> octobre 1963 ;

- recours contre les décisions de la commission nationale statuant sur les recours formés contre les mesures d'application du décret du 9 mai 1963 ;

- recours contre les arrêtés préfectoraux pris en application du décret du 1<sup>er</sup> octobre 1963;

- recours contre les arrêtés de déclaration de vacance ;

- pourvoi en cassation contre les arrêts de cour d'appel ayant statué dans le cadre de la procédure instituée par l'article 7 du décret du 18 mars 1963 ;

- et recours pour excès de pouvoir lorsque l'appréhension des biens est la conséquence d'un acte administratif.

On pouvait par ailleurs exercer un recours devant le juge des référés (contre les arrêtés de déclaration de vacance qui pourraient être pris dans l'avenir) et devant les commissions instituées par le décret du 9 mai 1963 (il s'agit d'un

aucune réaction caractérisée du nouvel Etat. Ce dernier laisse faire une sorte de « militantisme local » en attendant d'étendre son maillage administratif à l'ensemble des territoires.

Ensuite, l'ordonnance du 24 août 1962 fixe le statut juridique des biens vacants. Il s'agit plus précisément de biens dont l'usage, l'occupation et la jouissance ne sont plus exercés depuis plus de deux mois par le titulaire légal. Il s'agit donc de biens abandonnés, « sans maîtres » du moment, leurs véritables maîtres ayant été historiquement dépossédés et éloignés en Nouvelle Calédonie et ailleurs, en réaction, à leurs soulèvements successifs contre l'occupant colonial.

A l'indépendance, ces biens sont placés sous l'administration des préfets.

Cette mesure a pour objet de les « conserver » et, dit encore l'ordonnance, de « réserver » les droits des propriétaires. La vague socialisante laisse néanmoins peu d'espace à ces deux notions : « Dans la plupart des cas, elle aboutit à donner un support légal à l'état de fait qui s'était créé et à le perpétuer, ainsi qu'à de nouvelles dépossessions, décisions à l'appréciation des préfets qui ne sont assujetties à aucune garantie ou formalité préalable, et sans voie de recours effective », commente le Conseil.

Cependant, quelques restitutions furent ordonnées et effectivement réalisées.

Ensuite, le décret du 23 octobre 1962 interdit et annule tous les contrats de vente

de biens vacants, y compris les ventes et locations conclues à l'étranger depuis le 1er juillet 1962. Les biens ayant fait l'objet d'une annulation retombent dans le cadre des biens vacants, au sens de l'ordonnance du 24 août 1962.

Le décret du 18 mars 1963 apporte des conditions et garanties pour la déclaration de vacance, et prévoit une voie de recours.

### **II. Le droit national : une propriété à prédominance publique**

L'indépendance du pays sera suivie d'une longue période de cohabitation de la législation domaniale, de plus en plus dépassée, avec le droit nouveau, en formation, de 1962 à 1975, date d'abrogation de la législation coloniale.

Auparavant, un arrêt de la Cour suprême du 15 février 1967 considère comme contraires à la souveraineté nationale toutes les lois sur la propriété foncière.

#### **1. La propriété foncière agricole de 1962 à 1971**

##### **1.1 L'ordonnance n° 62-020 du 24 août 1962**

Le départ massif des colons va inspirer cette première mesure pour la protection et la conservation des biens « vacants » agricoles et des biens placés sous la protection de l'Etat. D'autres textes élargiront la consistance du patrimoine de l'Etat à d'autres biens qui ne sont pas vacants<sup>15</sup> et les doteront des attributs de la domanialité publique (ils sont inaliénables, imprescriptibles, incessibles et insaisissables)<sup>16</sup>.

Il est établi que la norme juridique algérienne postcoloniale préconisait le retour des anciens propriétaires des biens abandonnés<sup>17</sup>. Une jurisprudence internationale récente qui clôt le chapitre du contentieux relatif aux biens des pieds noirs l'atteste<sup>18</sup>.

De juillet à septembre 1962, les dépossession des colons ne résultent d'aucun texte. Elles sont le fait d'individus isolés, de groupes d'individus, voire d'autorités locales sans mandat, mais dont les initiatives ne provoquent

---

<sup>15</sup> Décret n° 63-168 du 9 mai 1963, loi n° 63-27 du 26 juillet 1963, décret n° 63-388 du 1<sup>er</sup> octobre 1963.

<sup>16</sup> Ordonnance n° 68-653 du 30 décembre 1968 relative à l'autogestion dans l'agriculture.

<sup>17</sup> Ordonnance n° 62020 du 24 août 1962 relative à la protection et à la gestion des biens vacants, JORA, 1962, p. 183. Voir aussi décrets du 22 et 23 novembre 1962 et décrets du 18 mars 1963.

<sup>18</sup> Affaire Armand Anton contre Algérie, Décision du Comité des droits de l'homme en vertu du Protocole facultatif se rapportant au Pacte international relatif aux droits civils et politiques, réuni le 1<sup>er</sup> novembre 2006, Quatre-vingt-huitième session. Communication ° 142.4/2.005. Date de la communication: 24 novembre 2004.

## 2. 2 Les lois de modernisation foncière

La question foncière est reconsidérée à partir de 1956, à la lumière de deux textes importants : le décret du 26 mars 1956 et l'ordonnance n° 55-41 du 3 janvier 1959.

2.2.1 Le décret de 1956 entreprend d'encourager les échanges amiables pour juguler l'éparpillement et le morcellement des terres, de réorganiser la propriété foncière par le réaménagement rural et de remembrer les exploitations rurales par une nouvelle distribution parcellaire.

2.2.2 L'ordonnance de 1959 vise à constituer et à constater les droits de propriété, droits réels et charges, et à délimiter les propriétés selon une méthode cadastrale en vue de l'établissement d'un plan régulier.

La procédure est inaugurée dans les périmètres « de modernisation foncière », à l'initiative du Commissaire du gouvernement, fonctionnaire public représentant de l'Etat. Elle s'articule autour de la constitution d'un tribunal foncier constitué d'un président, d'un vice président, de juges rapports et d'un greffier, d'une part, du Commissaire du gouvernement, d'autre part.

Le tribunal statue sur les droits des intéressés par voie de jugement qui a pour effet de franciser définitivement la parcelle dont il est l'objet et de la soumettre au seul droit français.

Un régime de publicité foncière est prévu aux fins de déterminer le droit de propriété, les droits réels et les charges grevant les immeubles, tout en entreprenant la purge de tous les droits réels non constatés au cours des enquêtes ordonnées par le tribunal foncier ou non admis par lui.

Il est ainsi rendu obligatoire l'inscription de tous les droits réels à un « fichier immobilier » ; cette Inscription donne force probante absolue au titre de propriété qui devient ainsi définitif et inattaquable, mettant son détenteur à l'abri de toute contestation.

L'inscription au « fichier immobilier » donne lieu à la délivrance d'un « livre foncier » au propriétaire. Ce document reproduit les mentions du fichier immobilier; il constitue une garantie pour les organismes de crédit.

## **Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie**

---

2.1.3 Autre moyen de confiscation des terres : le séquestre, consécutif à l'insurrection de 1871 ou aux incendies de forêts.

2.1.4 La loi du 26 juillet 1873 est d'inspiration « assimilationniste » : elle entreprend de « franciser » les terres d'Algérie par leur passage définitif de leur statut islamique au statut français.

L'article 1 édicte: « L'établissement de la propriété immobilière en Algérie, sa conservation et la transmission contractuelle des immeubles et droits immobiliers, quels que soient les propriétaires, sont régis par la loi française».

2.1.5 La loi du 28 avril 1887 prescrit la délivrance, après enquête, des titres de propriété aux indigènes. Ces titres constituent, à l'exclusion de tout autre, le nouveau fondement de la propriété. La terre se trouve par la même occasion purgée des droits réels antérieurs, ce qui sonne le glas de l'indivision des tribus et impose la publicité des contrats fonciers. Cela se traduit par une procédure d'enquêtes générales appliquées à tout le territoire pour constater et constituer la propriété.

2.1.6 Dix ans plus tard, la loi du 16 février 1897 sur la propriété foncière introduit, à titre transitoire, deux dispositions nouvelles : une procédure de purge partielle et l'opposabilité des titres.

2.1.7 La nouvelle procédure de purge partielle instituée au profit de tout propriétaire ou acquéreur vise à délivrer à ce dernier un titre de propriété opposable à toute personne, fut-elle titulaire d'un acte administratif ou notarié. Ce titre est le point de départ effectif et absolu de la propriété : il met son détenteur à l'abri de toute contestation ou revendication.

2.1.8 Les titres qui dans une période de six mois à partir de la promulgation de la loi n'auront pas été contestés par des tiers seront opposables à toute personne, fut-elle détentrice d'un acte administratif ou notarié. Le service des domaines ne délivre cependant de titre de propriété qu'une fois la procédure terminée, c'est-à-dire si aucune réclamation n'est enregistrée ou si les constatations éventuelles ont été écartées par décision de justice pour ce qui concerne les terres melk ou par décision administrative s'agissant des biens arch.

Aux termes d'une seconde ordonnance, du 2 juillet 1846, la procédure de vérification des titres est simplifiée : les titres déposés par les détenteurs des terres sont vérifiés par le Conseil du contentieux, alors que les opérations d'expropriation ou de confiscation ne sont plus de la compétence des tribunaux mais de l'administration coloniale.

### **2.1.1 . La confiscation des terres**

La loi du 16 juin 1851 va construire une fiction juridique, la propriété collective ou arch (par opposition aux biens melk ou propriété individuelle), pour déclarer l'Etat français propriétaire de ces terres<sup>14</sup>.

L'institution du cantonnement refoulera les tribus dont les terres de parcours sont versées au domaine. En effet, pour les biens archet «de parcours», l'administration instaure un système, appelé du «cantonnement» en vue de transformer le droit de l'usager en un droit de propriété portant sur une partie du bien affecté à son usage. La mesure vise à partager les terres arch. entre l'Etat, qui n'est pas propriétaire du sol, et le détenteur usufruitier du sol ; au titre de ce partage, l'Etat prélève une partie du sol en pleine propriété.

### **2.1.2 Le sénatus-consulte du 22 avril 1863**

Ce texte ordonne la répartition des terres entre les tribus, fractions de tribus et douars, après avoir transformé le droit de jouissance des terres arch, sabega et makhzen en droit de propriété collective au profit de ces entités - première étape vers la constitution de la propriété individuelle entre leurs membres.

Le décret du 23 mai 1863, qui fixe la procédure à suivre pour l'exécution du sénatus-consulte, prescrit la division des terres de chaque douar en quatre catégories : domaniales (beylek), de pleine propriété (melk), collectives de culture (arch, sebga, makhzen) et collectives de parcours ou communales.

---

<sup>14</sup> Ahmed Henni écrit fort à propos : « La notion de terre arch est totalement étrangère à l'organisation économique tribale (...) La terre n'a jamais été propriété collective d'une tribu mais seulement terre de jouissance communautaire dont la tribu est souveraine (u.) Quant à l'appropriation, elle est toujours individuelle même dans l'indivision» in La colonisation agraire et le sous-développement en Algérie, Alger, SNED, 1982.

### 2. L'héritage colonial

La propriété domaniale est une catégorie héritée de la colonisation. Sa principale raison d'être est d'assurer le transfert de la propriété des algériens déshérités aux mains des colons en cours d'installation.

#### 2.1 Les lois coloniales d'occupation-dépossession

Le vecteur juridique de ce transfert est la loi du 16 juin 1851 relative à la propriété foncière en Algérie. En séparant le domaine public (grevé d'une affectation d'intérêt général) du domaine privé (représentant une utilité patrimoniale) et en instituant l'aliénabilité de ce dernier, elle allait rendre possible la cession aux nouveaux colons des biens versés au domaine de l'Etat. Etait particulièrement visée la propriété communautaire indivise, notamment immobilière, à commencer par les biens de la régence<sup>13</sup>, représentée par le dey et les biens des fondations pieuses et d'utilité publique, suivis des biens privés.

On rattache généralement la volonté et les mécanismes juridiques d'expropriation des paysans et de transfert de la propriété privée à l'Etat à l'ordonnance du 1er octobre 1844, dédiée à la réglementation des transactions immobilières : toute terre en jachère est jugée inculte et considérée comme vacante; l'absence d'un titre probant de propriété suffit pour qu'elle soit affectée au domaine de l'Etat.

L'ordonnance de 1844 supprime l'inaliénabilité des biens habous dans les transactions entre Européens et indigènes de même qu'elle prescrit que la loi française régit désormais les transactions entre autochtones et Européens.

Par ailleurs, l'ordonnance de 1844 soumet à vérification les titres de propriété ; lorsqu'ils sont jugés insuffisants, les terres sont classées comme biens sans maître et incorporées au domaine de l'Etat.

<sup>13</sup> Conformément à l'article 2 de la convention du 4 juillet 1830 entre le général en Chef de l'armée française et le dey d'Alger reconnaissant la succession des autorités françaises aux beyliks, « le général en chef s'engage avec sa majesté le dey d'Alger à lui laisser sa liberté et la possession de ses richesses personnelles », in Bulletin officiel de l'Algérie et des colonies, n° 1, Alger, 1833.

Rien ne peut enfreindre la règle, pas même les prescriptions coraniques : «La loi islamique qui veut que le garçon reçoive deux tiers des terres et la fille un tiers est transgressée. La terre passe presque toujours des mains du père entre celles des fils, la pression exercée sur les filles étant Forte»<sup>9</sup>.

Aussi, « d'u ne manière ou d'une autre, les frères obligent leur sœur à leur céder la terre, même si à l'occasion ils lui payent quelque chose»<sup>10</sup>.

Dans l'ensemble, ainsi que le rappelle Yadh Ben Achour, « création, modification, contournement des normes ont marqué l'histoire du droit en Islam. La filiation, le statut de la propriété, les successions, le impôts, les crimes et délits ont été colorés de plusieurs teintes, selon les temps»<sup>11</sup>.

### **1.3 Le régime foncier saharien**

On y distingue les terres des Oasis et les terres djelfs.

#### **1.3.1 Les terres des Oasis**

Elles sont irriguées tous les ans, de manière régulière et continue, par le débit ordinaire des cours d'eau. D'où leur appellation de terrains *hai* (vivants) ; elles obéissent également au régime de la propriété *melk* (privée).

#### **1.3.2 Les terres djelfs (aussi appelées *mader*, *bouri*<sup>12</sup> ou *daïat*) et terres de bas-fonds**

Il s'agit des terres avoisinant le lit des rivières ou des torrents. Arrosées irrégulièrement par l'eau des crues, elles ont l'objet d'une appropriation collective par une tribu ou une fraction de tribu. Sous les Turcs et la colonisation, elles étaient classées dans la catégorie des terres *arch*.

---

<sup>9</sup> Ibid. p. 40-41-

<sup>10</sup> Ibid. p. 37.

<sup>11</sup> Yadh Ben Achour, *La deuxième fâtiha: L'Islam et la pensée des droits de l'homme*, Paris, PUF, 2011, coll. Proche Orient, p. 150.

<sup>12</sup> Dépressions ou plis de terrains où les eaux fluviales séjournent soit à la surface, soit dans le sous-sol.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

- les biens communaux, propriété du village (marchés, moulins, cimetières);
- les biens mehmels provenant de dons de particuliers ou de successions en déshérence et affectés à l'assistance publique.

### 1.2.2 Modes de transmission

La coutume kabyle se distingue par son mode de transmission, avec une double particularité :

- une succession ab-intestat ;
- une forme particulière de chefaa.

La succession ab intestat instaure un ordre d'héritage qui exclut les femmes. Seuls les mâles héritent, mais ils sont dans l'obligation de nourrir et de vêtir les femmes célibataires, veuves ou divorcées sur les revenus de la succession.

Le chefaa ou droit de retrait en cas de vente revient à une lignée de personnes hiérarchisées ainsi : les copropriétaires, les cohéritiers, les parents dans l'ordre de successibilité, les gens de la kharouba, etc.

« L'arrivée des étrangers dans un groupe, accompagnée par l'accaparement des terres, a provoqué une grande peur. Pour se défendre, la première mesure est liée au mariage ; on pratique le mariage endogamique, les filles doivent se marier dans leur village, leur tribu. La deuxième mesure est toujours liée au mariage ; la terre appartient aux porteurs principaux du sang, les hommes, et les filles qui se marient n'ont pas le droit sur la propriété immobilière (...) Conséquence logique de ce qui vient d'être dit, partout s'est développé le droit de préemption. Si on vend, ce sont les plus proches parents qui achètent. Dans une société tribale par exemple, si une maisnie<sup>7</sup> vend ses terres, les membres de la même lignée sont préférés ; ensuite, les membres de la phratrie, ensuite les membres de la tribu »<sup>8</sup>.

---

<sup>7</sup> Maisnie, maisnée, « maisonnée, famille » très proche de sens et de son. lui-même, du latin populaire mansionato, du latin classique mansio dont est issu maison.

<sup>8</sup> Paul Henri Stahl, op. cit., p. 62-63.

Ces tribus bénéficient d'un droit de jouissance des terres en contrepartie du versement du kharadj (loyer).

La présence turque a également révélé une autre catégorie de terres, dites uzel, au sens de «frappées de distraction territoriale», terres provenant du séquestre et attribuées en apanage, un privilège accordé aux membres de la famille du bey et des deys, aux hauts fonctionnaires et dignités religieuses.

Terres melk (possédées en pleine propriété) et terres beylek (terres domaniales) complètent l'inventaire foncier turc en Algérie.

## **1.2 Le droit coutumier kabyle**

La constitution, la loi et le règlement ne sont pas les seules sources du droit algérien. L'article premier du Code civil dispose : « En l'absence d'une disposition légale, le juge se prononce selon les prescriptions du droit musulman et, à défaut, selon la coutume. Le cas échéant, il a recours au droit naturel et aux règles de l'équité».

Dans les faits, le droit musulman est limité au seul statut de la famille, depuis la loi du 9 juin 1984 portant code de la famille, mais ses implications sont nombreuses sur la transmission de la propriété et les discriminations qu'il introduit entre les genres en matière de succession (le garçon disposant de deux parts comparativement à la fille en matière d'héritage).

Le régime juridique des terres de Grande Kabylie déroge à la loi islamique. Il obéit au kanoun<sup>5</sup> ou ensemble de coutumes organisant l'unité villageoise<sup>6</sup>.

### **1.2.1 Catégories foncières**

La coutume kabyle reconnaît quatre catégories de terres :

- les terres melk ;
- les terres communes, destinées aux usages communs des villageois ou affectées en pâture aux animaux;

---

<sup>5</sup> Un effort de codification du kanoun a été entrepris par une assemblée de marabouts de la confédération des Ait Irathen, tenue en 737.

<sup>6</sup> Sur la coutume kabyle, un ouvrage demeure incontournable : Hanoteau et Letourneux, La Kabylie et les coutumes kabyles, réédité aux éditions Bouchène, Alger, 2004.

## Le régime juridique de la propriété foncière en Algérie

---

L. Milliot y voit « l'affirmation la plus catégorique et la plus élevée du droit de propriété privative par une possession utile, de l'appropriation individuelle par le travail et l'effort ».

### 1.1.2 Les terres vivantes

Elles sont réparties en trois grandes catégories : les terres tributaires ou de kharadj, les terres habous ou waqf et les terres melk.

Les terres tributaires ou de kharadj – du nom de l'impôt ou loyer - qui les frappe sont celles des occupants des terres conquises qui n'ont pas embrassé la religion musulmane. Le kharadj est assimilé à un impôt de capitulation qui perd sa raison d'être dès conversion à l'Islam<sup>4</sup>.

L'Emir Abdelkader fera disparaître les terres de kharadj par la suppression de toutes les redevances autres que les impôts religieux. Ce faisant, il simplifiera le régime juridique hérité de la présence ottomane en Algérie.

Les terres habous ou waqf, également appelées biens de main morte, sont immobilisées et frappées de séquestre au profit des fondations poursuivant des missions de piété ou d'utilité publique.

Les terres melk sont des biens de pleine propriété, soumis à la dîme (achour) qui est une forme de la zakat (aumône), un des cinq piliers de l'Islam.

En s'installant en Algérie, les Turcs ont conservé ces différenciations en divisant les autochtones en deux grands groupes : les tribus makhzen (qui font rentrer l'impôt) et les tribus rayas (qui paient l'impôt).

Les tribus makhzen chargées de la collecte de l'impôt bénéficient, en contrepartie, de concessions par le souverain. Les terres makhzen sur lesquelles elles règnent ont été associées à des fiefs militaires.

Les tribus rayas sont assujetties au régime des terres merri ou miri, importé de Turquie dont on retrouve l'équivalent dans le régime du waqf des terres de kharadj.

<sup>4</sup> De l'avis du juriste El Mawardi (974-1058) qui considère le domaine éminent de la terre de kharadj est une immobilisation et que le kharadj est un loyer.

L'historiographie dominante – pas seulement officielle - des deux côtés de la Méditerranée suggère, lorsqu'elle ne la décrète pas, l'idée maîtresse que la « dépossession des fellahs »<sup>2</sup> algériens par les lois coloniales dont nous référencerons les plus importantes aura pour incidence majeure de transférer aux mains du jeune Etat algérien indépendant des biens colossaux dont il organisera l'exploitation, par rétrocession totale ou partielle, définitive ou temporaire, à d'autres sujets, notamment privés. On s'appesantira alors forcément ici sur l'évolution du régime juridique des biens publics, tout en focalisant l'attention sur les développements les plus marquants et les plus récents affectant le droit domanial dans le mode de constitution et de transmission, de production et de reproduction de la propriété publique telle que principalement configurée par la loi domaniale de 1990, elle-même inspirée de la Constitution de 1989 à laquelle la loi de 1995 est venue apporter des modifications majeures et substantielles.

## **1. L'héritage précolonial**

Droit musulman, droit coutumier kabyle et régime saharien ont préexisté au droit positif français introduit par la colonisation.

### **1.1 Le droit islamique**

L'appropriation collective des terres par le clan, la tribu ou la famille est le trait dominant premier de l'organisation foncière en droit islamique, avant d'évoluer vers une forme privative, étroitement associée à la notion de mise en valeur et connaissant un rythme plus ou moins rapide en fonction des sociétés qu'elle traverse<sup>3</sup>.

Il est généralement dissocié « terres mortes » et « terres vivantes ».

#### **1.1.1 Les terres mortes**

La terre morte est acquise au premier occupant par sa mise en valeur.

---

<sup>2</sup> On trouvera une belle rétrospective de ce processus chez Djillali Sari, *La dépossession des fellahs*, Alger, SNED, 1978.

<sup>3</sup> La référence en la matière reste encore l'ouvrage de Louis Milliot, *Droit musulman*, Paris, Recueil Sirey, 1953.

**Le régime juridique de la propriété  
foncière en Algérie.  
Particularité du mode d'accumulation  
et de reproduction du capital  
dans la sphère de la propriété foncière**

**Dr Ammar Belhimer**

Maître de conférences

Faculté de droit, Université d'Alger 1

**I. Introduction: les sources du droit de la propriété foncière**

Les fondements de la fermentation, formation et transmission de la propriété ans l'espace méditerranéen sont bien identifiés par Paul Henri Stahl :« Les sociétés tribales sont structurées parle principe de la consanguinité et le schéma explicatif de ces structures, tel qu'il est invoqué par leurs membres, est presque toujours le même : nous avons un ancêtre commun qui nous a laissé le sang, la propriété, le nom, parfois l'âme ; nous sommes semblables et apparentés (...) La justification du droit de quelqu'un sur les terres et la superficie qu'il reçoit est en relation directe avec sa position dans l'arbre généalogique qui remonte à l'ancêtre commun. Le sang et la terre sont liés ensemble, consanguinité et propriété allant de pair. Ce principe ne serait pas bien compris si on ne précisait un autre aspect, présent dans la totalité des cas. On suppose que le sang, le nom, le patrimoine, le culte, se transmettent par les hommes non par les femmes»<sup>1</sup>.

---

1. Paul Henri Stahl, « La Méditerranée, propriété et structure sociale XIXe et XXe siècles », *Encyclopédie de la Méditerranée*, série Temps présent, Paris, Edisud, avri11997, p. 27-32-33.