

## L'effet de l'indivision sur la privatisation du Foncier Agricole

### Le cas de l'Algérie

Dr/BENSLIMANE Abdennour

Maitre Conférence "B", Universitaire de Saïda.

#### Introduction :

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

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

Autant qu'initié en anthropologie sociale et culturelle, on a pu constater que le problème fondamental qui bloque le statut privé des terres ainsi que l'accélération des transactions immobilières résulte dans le système de « l'indivision du patrimoine foncier agricole ».

Il faut rappeler que certaines sociologues 1pensent que ce système (l'indivision) est lié à la structure familiale algérienne de jadis2, c'est-à-dire, connaître le principe de l'indivision du sol, c'est connaître d'abord la formation de la société algérienne à travers l'histoire.

#### Discussion

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

Situation foncière de l'Algérie avant l'occupation.

Situation actuelle.

La première partie comporte un aperçu de la législation musulmane auquel s'attache non seulement un intérêt historique mais aussi un intérêt actuel, puisque de nombreuses terres se trouvent encore placées sous le statut de droit musulman.3

#### Aperçu sur la législation musulmane

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

L'un des plus célèbres commentateurs, Sidi Khalil4, résume ces règles comme suit:

Les territoires des pays conquis deviennent Waqf ou habous, c'est-à-dire qu'ils sont immobilisés.

Dans le cas de capitulation, les habitants sont maintenus en possession, sauf paiement de tribut ; ils peuvent vendre et disposer.

---

<sup>1</sup> Addi el houari / de l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/ Enal, Alger 1985

<sup>2</sup> A.Merad Boudia/ La formation algérienne précoloniale, Alger, opu 1981

<sup>3</sup> Zeys.E/ Traité élémentaire de droit musulman algérien (Ecole malikite), A. Jordan, Alger. T.1 1885.

<sup>4</sup> Khalil Ibn Ishaq al Maliki : Le précis de Khalil. trad. par Ahmed Harkat.Dar el Fikr, Beyrouth 1995.

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

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

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

La propriété constituée peut être acquise par prescription en justifiant d'une possession exclusive de dix ans vis-à-vis d'un étranger et de quarante ans vis-à-vis d'un parent, allié ou associé. Elle peut être transmise par vente, donation ou succession. Elle peut être aussi immobilisée, autrement dit constituée habous dans une intention pieuse et désintéressée.

Le habous consiste à donner l'usufruit d'une chose, pour une durée égale à celle de la chose<sup>1</sup>. Les immeubles constitués habous sont inaliénables et imprescriptibles. Le fondateur peut se réserver le droit d'en percevoir les fruits pour en faire la répartition entre les ayants droit. Peu à peu, à la faveur de cette dernière disposition, le habous a été détourné de sa destination première et employé pour déroger au droit successoral institué par le prophète.

Le droit de Chefaà, comme le habous, a pesé d'une influence considérable sur la propriété ; ce droit permet à tout indivisaire de contraindre un acquéreur étranger de lui rétrocéder moyennant le remboursement du prix, la part qui a été vendue. Le droit de Chefaà doit être exercé dans un délai fort court, spécialement dans le cas où l'acquéreur met le copropriétaire en demeure de se prononcer

<sup>1</sup> Mercier Ernest/ Le code de Habous ou Ouakf selon la législation musulmane.imp.D. Braham Constantine 1899.

immédiatement après son contrat<sup>1</sup>. Mais le retrayant est à l'abri de toute déchéance et il peut faire valoir son droit à toute époque s'il n'en a pas eu connaissance ; circonstance aggravante dans le cas de la vente, il est cru sur parole à la condition de prêter serment.

Comme on peut le constater, la législation musulmane ne prévoit aucune précaution pour prémunir les tiers contre la fraude ; elle favorise l'immobilisation par la habous et l'indivision par le Chefa<sup>2</sup>.

### **Etat de la propriété en Algérie durant la conquête**

La situation de fait de la propriété algérienne au moment de la conquête française avait pour origine les « Kanouns Kabyles, dit autrement azerf<sup>3</sup>), le droit musulman tel qu'on l'a vu au paragraphe précédent, les coutumes variés provenant du mélange des lois musulmanes et de Kanouns kabyles, et des doctrines établis par le gouvernement Turc.

Les diverses tribus qui constituaient des unités sociales et ethniques indépendantes n'étaient pas placées sous un régime identique ; elles pouvaient être divisées en quatre catégories qui sont à savoir<sup>4</sup>:

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

Elles étaient installées sur le des territoires Makhzen.

Elles possédaient des territoires Melk.

Elles occupaient des territoires Arch ou Sabega.

#### **1- Territoire Beylik**

Le gouvernement Turc était propriétaire de vastes territoires, désignés dans le département de Constantine sous le nom d'Azal, dont il disposait au mieux de ses intérêts : tantôt il

<sup>1</sup> Busson de Jenessens Gérard/ Contribution à l'étude de habous publics algériens, thèse dactylographiée. Alger 1950.

<sup>2</sup> Worms/ Recherches sur les conditions de la propriété territoriale dans les pays musulmans. Journal asiatique, Janvier 1844.

<sup>3</sup> De Foucauld. Ch/ Dictionnaire Touareg-Français, dialecte de l'Hoggar, vol.4, imprimerie nationale, Paris 1958.

<sup>4</sup> Gallissot René/ Le mode de propriété des terres algériennes en 1830, in B.I.H, n°01, Alger 1965.

percevait directement le revenu sous forme de fermage, tantôt il en faisait l'attribution à titre d'apanage à un prince, à un fonctionnaire ou même à un service public. Les indigènes qui les occupaient étaient des simples métayers ; ils payaient un fermage (H'kor)<sup>1</sup>, plus l'impôt. En outre, ils devaient un certain nombre de corvées et de prestations plus ou moins facultatives. Le beylik avait, en outre la disposition des terres mortes tant qu'elles n'étaient l'objet d'aucune vivification ; les bois et forêts lui appartenaient à titre privé ; il était maître également des mines et des carrières.

## 2- Territoire Makhzen

Les forces militaires dont disposaient les turcs pour maintenir le pays sous leur domination étaient peu nombreuses ; pour y suppléer, ils avaient constitués des colonies militaires désignées sous le nom de Makhzen. Profitant des désordres régnant dans le pays les favorisant parfois pour les besoins de leur politique, ils s'emparaient du territoire des tribus rebelles ou qui refusaient de payer l'impôt, le confisquaient et l'attribuaient aux gens du Makhzen<sup>2</sup>.

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

Les concessions territoriales faites aux gens du Makhzen, outre qu'elles étaient toujours résiliables au gré du gouvernement pour défaut d'exécution des conditions imposées, n'attribuaient pas à leurs bénéficiaires des droits partout uniformes ; dans quelques tribus, les indigènes pouvaient disposer des terres reçues connue de leurs biens propres , les aliéner , les partager ; dans d'autres au contraire et c'était la généralité , ils étaient placés dans l'état de simples possesseurs, ne pouvant ni céder leur droit de jouissance à un étranger, ni les transmettre par décès à d'autres que leurs

<sup>1</sup> Nouchi/ Enquête sur le niveau de vie de populations rurales constantinoises de la conquête à 1919, Tunis 1960.

<sup>2</sup> Pouyane.R/ La propriété foncière en Algérie précoloniale, Alger. Jordan, ch. 1954.

descendants mâles. En un mot dans les tribus Makhzen, la possession du sol était essentiellement précaire<sup>1</sup>.

### 3- Territoires Melk

Les terres Melk appartenait aux occupants du sol, elles étaient libres, aliénables à la volonté du possesseur, soumises au droit commun, donnant à celui qui en est le propriétaire le droit d'en disposer et d'en jouir de la manière la plus absolue. Elles étaient fréquemment possédées à l'état d'indivision par une nombreuse famille, surtout dans les pays arabes, car au contraire en Kabylie, le goût de la possession privative va jusqu'à se manifester dans le partage, branche par branche, d'un seul arbre.<sup>2</sup>

Par suite de l'état de guerre presque permanent qui existait dans les tribus et des difficultés que rencontrait leur conservation, les titres qui constataient la propriété de ces terres étaient peu nombreux. Dressés par des écrivains sans caractère officiel et toujours suspects de falsification, ils n'offraient aucune garantie. En outre, faute d'indications précises, ils ne pouvaient être appliqués sur les lieux qu'avec la plus large tolérance. D'ailleurs, la propriété Melk reposait sur un titre écrit ou sur la simple possession, ce qui était le cas le plus général, sa consistance était toujours mal définie.

### 4- Territoires Arch ou Sabega

#### **On définit comme suite cette tenure particulière :**

Le fond (du bien Arch ou Sabega) était réputé appartenir au souverain qui en abandonnait la jouissance à la tribu.<sup>3</sup> Celle-ci usait de cette jouissance comme elle l'entendait, mais sans pouvoir aliéner le fond. Chaque tribu était libre d'adopter un mode de jouissance particulier, suivant les besoins ou les nécessités de la communauté.

Toutefois la règle à peu près générale était que tout membre de la tribu avait droit à la jouissance des superficies qu'il était à, même de mettre en valeur. Le premier occupant conservait

<sup>1</sup> Saidouni Naceredine/ L'algérois rural à la fin de l'époque Ottoman (1791-1830), Dar el Gharb el Islami, Beyrouth 2001.

<sup>2</sup> Eugene Daumas/ Mœurs et Coutumes de l'Algérie, Ed /Sindbad, Paris 1982.

<sup>3</sup> Desne de Chavigny/ La terre collective de tribu en Algérie et en Tunisie, imp. centrale 1912.

cette jouissance de la terre, tant qu'il pouvait continuer à la vivifier, et il la transmettait dans les mêmes conditions à ses héritiers mâles en ligne directe. Cette transmission s'opérait même parfois en ligne collatérale à défaut d'héritiers directs.

Il y avait donc en Algérie, avant 1830, deux genres de propriétés : d'un côté, le Melk, bien possédé à titre privatif, régi par les statuts de loi musulmane , de l'autre Blad el Arch , la terre de tribu , bien impersonnel, possédé par des communautés et régi par les coutumes locales, résultants de nécessités locales<sup>1</sup>.

#### Situation Juridique actuelle des terres

Avant de passer à l'examen de la situation actuelle des terres, il conviendrait d'évoquer et de suivre pas à pas depuis l'origine de notre installation, l'évolution et la transformation de l'état juridique de la propriété<sup>2</sup>. C'est ce qu'on a coutume d'appeler l'histoire foncière de l'Algérie et qui consiste à analyser les différentes mesures intervenues tant dans le domaine réglementaire que législatif de 1830 à nos jours. Trois textes revêtent une importance particulière :

La loi du 16 juin 1851 qui a défini les domaines public et privé de l'Etat, des départements et de communes.

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

---

<sup>1</sup> A.Benachenhou/ Régimes de terres et structures agraires au Maghreb, Alger1975.

<sup>2</sup> Godin/ Le Régime foncier de l'Algérie, in l'œuvre législative de la France en Algérie, paris 1930

<sup>3</sup> Alain sainte Marie/ L'application d Senatus Consulte de 22/04/1863 dans la province d'Alger, thèse multigraphie, Nice 1969.

**La loi du 26 juillet 1873<sup>1</sup> dont le but être ainsi précisée :**

mettre la propriété indigène sous le régime de la loi française, reconnaître et constater les droits individuels dans les territoires melk.

Constituer la propriété individuelle dans les territoires collectifs.

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

Avec cette loi est née la théorie de la francisation selon laquelle toute terre francisée passe définitivement sous le statut réel français alors que jusqu'à 1873 elle pouvait retomber sous le statut musulman. Précisons encore que la francisation de la terre reste sans effet sur le statut personnel du propriétaire lorsque celui-ci est musulman. Ce dernier conserve donc son statut personnel qui, on le sait, gouverne notamment l'état des personnes, la loi successorale, le régime matrimonial, etc. D'autres textes seraient encore à connaître, en particulier les lois des 16 février 1897, 4 août 1926 et 16 juin 1951.

Le Domaine de l'Etat : dont la composition est indiquée par l'article 4 de la loi du 16 juin 1951 (modifiée et complétée par l'ordonnance du 13 avril 1943) comprend :

Les biens que le code civil attribue, en France, à l'Etat, les biens provenant du Beylik, les biens séquestrés, les bois et forêts.

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

Le Domaine communal : comprend, en dehors des bâtiments affectés aux services, les biens déclarés biens communaux par la législation de France, ainsi que les dotations prélevées sur le domaine de l'Etat, qui leur sont faites gratuitement ou à prix réduit. Un domaine très important est celui qui, à la suite des opérations du sénatus-consulte, a été attribué aux douars considérés par la législation algérienne comme des sections de commune ayant leur personnalité morale. Ces biens constitués pour

<sup>1</sup> Carrete et Warnier/ notice sur la division territoriale de l'Algérie, in tableau de la situation..... , T.1844-1845



la très grande partie, par des terres de parcours- ne peuvent être aliénés que par les « Djemaàs »<sup>1</sup> et sauf autorisations accordées par le gouverneur général ou par décret suivant la valeur de l'immeuble déterminée par expertise. Ils peuvent également faire l'objet de locations. Pratiquement la durée de ces locations n'excède pas 18 ans.

Les terres de propriété privée : comprend depuis la loi du 26 juillet 1873 deux grandes subdivisions : les terres Francisées et les terres non Francisées.

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

Les unes, en effet, sont francisées et purgées ; les autres simplement francisées, rendant par suite possible le conflit entre la législation française, et la législation musulmane qui ignore le système de publicité des contrats en sorte que les droits antérieurs au titre continuent de subsister, sans autres conditions que celles exigés par la loi musulmane. Cette survivance est d'ailleurs plus théorique que pratique et on ne doit pas exagérer l'importance qui va en diminuant avec l'effet du temps.

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

---

<sup>1</sup> Despois./ L'Afrique du nord, l'évolution des vies indigènes, paris, puf 1964.

**a- Les terres francisées et purgées sont :**

Les terres qui sont fait l'objet de titres délivrés en exécution de l'ordonnance de 1846 et par voie de conséquence, les terres situées dans les localités que l'article 1 de cette ordonnance dispense des mesures de vérification qu'elle ordonne.

Les terres qui ont fait l'objet de titres délivrés en exécution des opérations de cantonnement.

Les terres pour lesquelles existe des titres délivrés en exécution de la troisième opération du sénatus-consulte de 1863 (constitution de la propriété individuelle).

Ces trois catégories de terres ne sont données que pour mémoire car d'une part elles ne peuvent exister que sur des points bien déterminés du territoire de l'Algérie du Nord. D'autre part leur francisation appelle une réserve importante ; elle n'est devenue définitive qu'après la loi de 1873 et à la condition qu'entre temps, la terre ne soit pas retombée sous le statut réel musulman.

Les terres qui ont fait l'objet des procédures d'ensemble ou partielles organisées par les lois 1873, 1897, et 1926, ce sont beaucoup plus importantes. Une carte foncière éditée en 1952 fait apparaître sous une teinte violette tous les douars qui ont été soumis aux enquêtes de la loi de 1873 et par une teinte verte ceux auxquels a été appliquée la loi de 1926. Les enquêtes partielles qui n'embrassent pas l'ensemble d'un territoire n'ont pu évidemment y être représentées. Il existe toutefois un fichier des douars qui renseigne exactement sur le nombre d'enquêtes partielles ouvertes dans chacun d'eux et le pourcentage de leurs terres ainsi francisées par rapport aux superficies totales. Ces pourcentages pourront être représentés par un quadrillage plus ou moins serré dans une prochaine édition de ladite carte.

**b – Les terres francisées mais non purgées sont :**

Les terres dont la propriété sont établies par un acte administratif ou notarié à compter du jour où la loi de 1873 est devenue obligatoire, si l'acte est antérieur à la loi, et à partir du jour même de l'acte, si ce dernier est postérieur à la loi.

Les terres dont la propriété sont établies par un jugement rendu, en matière française seulement par les juridictions françaises.

B- Les terres de propriété privée soumises au statut mixte établi par la loi de 1851.

Entre européens ou entre européens et musulmans on suivait le code civil. Et Entre musulmans on appliquait le droit musulman. La terre pouvait ainsi passer successivement du statut français sous le statut musulman lorsqu'achetée à un musulman par un européen elle était ensuite aliénée par celui-ci à un musulman. Il s'agit là d'une catégorie bien particulière qui a cessé d'exister pour le Tell à partir de la loi de 1873 et pour les territoires du Sud à compter du statut de l'Algérie. Pour le Tell, le statut mixte ne peut intervenir encore que dans l'histoire d'une terre. Il se peut, en effet, que dans un procès des experts soient amenés à remonter très loin dans la filière des propriétaires et à rencontrer des situations juridiques relevant du statut mixte pour la période antérieure à la loi de 1873. Dans les territoires du Sud, les mêmes constatations sont possibles pour la période antérieure au statut de l'Algérie. On voit donc que ce statut mixte ne peut plus jouer actuellement, et n'a plus qu'un caractère historique.

C- La terre Melk est la terre qui appartient à ses occupants

**Les caractéristiques de cette forme de tenure ne se sont guère modifiées** : identification physique et juridique toujours aussi imprécises avec une aggravation de l'indivision en pays arabe et du morcellement en Kabylie par suite de l'augmentation de la population. On sait que l'indivision tient à plusieurs causes : à la loi successorale musulmane qui appelle un nombre considérable d'héritiers, à la constitution de la famille musulmane qui professe un grand respect pour l'autorité patriarcale de son chef, enfin aux dispositions des populations qui, en pratiquant une vie commune, peuvent se suffire plus aisément. Cette situation est une des causes essentielles du sou – développement des terres melk. Elle n'est d'ailleurs pas spéciale à l'Algérie 1.

On la retrouve en au Maroc, en Tunisie et même en Afrique noire. La rupture totale de l'indivision risque en effet d'aboutir à une pulvérisation du sol alors que son maintien paralyse l'action des co-indivisaires. Entre ces solutions extrêmes, il y a une solution moyenne ; le partage par famille ou par feu, préconisé par la loi de 1926 et pratiqué par les populations sous forme de partage provisionnels

<sup>1</sup> Yves Marie Adeline/ Mémoire Algérienne, Ed/Ellipses Marketing, paris 2005

ou de jouissance. Un régime foncier de pays évolué ne saurait évidemment s'accommoder de tels partages. Or, les procédures d'enquête instituées par les lois foncières et qui ont pour effet de franciser les terres Melk n'apportent à cette situation qu'un remède temporaire.

Clarifiée, souvent simplement par la purge attachée aux dites procédures, l'indivision ne tarde pas à renaître au bout d'un certain nombre d'années. On a même la prétendu qu'elle se trouvait aggravée par la francisation qui opère, par les titres de propriété, une manière de cristallisation des quotes-parts révélées. Aussi le législateur a-t-il prévu la possibilité de soumettre à de nouvelles enquêtes ,les terres anciennement francisées , pensant sans doute , que la seule solution au problème ne pourrait se trouver que dans des mesures de révision et de purge périodique.

D - Terres Arch (à l'est algérien) ou Sabega (à l'ouest algérien)

Ce sont les terres dévolues aux tribus, en vertu du principe posé par le Sénatus-consulte de 1863 suivant lequel ces collectivités étaient déclarées propriétaires incontestables des terres dont elles avaient la jouissance permanente et traditionnelle<sup>1</sup>.

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

Inaliénabilité.

Obligation de vivifier le sol pour en conserver la jouissance.

Transformation de la terre de mâle à mâle en ligne directe.

Interdiction de tout contrat impliquant le titre de propriétaire.

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

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

La terre Arch ne peut devenir propriété privée qu'à la suite d'une enquête partielle requise par son occupant ou par un acquéreur européen ou musulman ; l'acquisition ne pouvant avoir lieu que sous

<sup>1</sup> Aldi el houari/ de l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/ Enal, Alger 1985

condition suspensive. Le titre de propriété délivré en suite de cette procédure francisée forme le point de départ de la propriété. Ainsi que l'administration peut également, lorsque un intérêt supérieur le justifie, procéder en territoire collectif à des enquêtes d'ensemble aboutissant à la délivrance de titres de propriété de force identique à ceux délivrés en suite de procédures partielles.

### III - Etat de la propriété foncière durant l'indépendance

L'organisation foncière ancienne conciliait ainsi la gestion collective de l'espace agricole et l'appropriation individuelle du sol. La période coloniale bouleversera brutalement cette organisation. La colonisation du territoire se fera sur la base d'une mise en valeur d'un espace agricole dit utile spécialisant des régions (disposant généralement de bonnes potentialités naturelles) dans les cultures spéculatives et de rente. Elle développera – via les lois foncières – un mode de propriété du sol qui visait essentiellement la transformation des formes sociales antérieures d'organisation de l'activité agricole (organisation collective, famille/tribale)<sup>1</sup>. Elle a favorisé en Algérie, le développement de grandes propriétés foncières. Les modes d'exploitation et de propriété du sol qui ont été promus par la colonisation ont considérablement freiné ou ajourné le processus de constitution d'une paysannerie algérienne dotés de titres permanents de propriété au sens moderne du terme.

A la sortie de la lutte de libération, la paysannerie est minoritaire. Les fellahs algériens sont représentés par des populations déracinées, formées majoritairement de salariés agricoles, de saisonniers, de chômeurs ruraux et de khammès<sup>2</sup>. En ce sens l'autogestion et le mode collectif d'exploitation des terres qu'elle impose en 1963 n'est d'un hasard historique.

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

---

<sup>1</sup> Hemlin.M/ Des concessions coloniales, étude sur les modes d'aliénation des terres coloniales en Algérie, paris .Rousseau 1886.

<sup>2</sup> Djilali Sari/ La dépossession des fellahs, Alger 1975.

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

**a – La Révolution agraire de 1971** : entre autres dispositions, elle a introduit la limitation de la grande propriété privée en nationalisant la terre pour la distribuer par la suite à des paysans sans terre. <sup>1</sup>Ceux –ci ont bénéficiés d'un droit de jouissance perpétuelle pour une exploitation sous forme coopérative. Rappelons que la nationalisation a touché aussi les propriétés dits « absentéistes ».

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

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

leur marginalisation des programmes de développement de l'agriculture nationale durant des décennies.

L'indivision, pratique assez répandue dans les familles algériennes, elle est un vestige du droit coutumier et bloque sérieusement l'investissement et la naissance d'un marché du foncier.

Le morcellement, il résulte des divisions antérieures (après héritage) suite à l'application du droit musulman.

---

<sup>1</sup> Arrêté n°71/173 du 01/01/1971 portant la loi de la révolution agraire.

<sup>2</sup> La loi N°90/25 du 08/11/1990 relative à l'orientation foncière.

En conséquence, de grandes étendues et parfois des régions entières sont abandonnées. En l'absence d'une législation qui protège l'exploitation agricole, la problématique demeure entière.

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

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

b- Restructuration du secteur public agricole (1981 à 1983) et uniformisation de la propriété juridique du secteur public (1984) : la première visait une restructuration foncière des exploitations à travers une réduction des superficies 2; les nouvelles entités sont appelées « Domaines Agricoles Socialistes » ou DAS. La seconde avait pour objectif d'uniformiser la propriété au sein du secteur public (une seule catégorie, les DAS) et de consacrer le droit de jouissance perpétuelle sur les terres attribuées avec toutefois un fonctionnement très lié à l'administration.

c – Réorganisation du secteur public agricole de 1987 : dans un contexte de libéralisation rampante, et pour sécuriser et responsabiliser et libérer les initiatives des agriculteurs3, une loi (87 /19) qui réaffirme la propriété irréversible de l'Etat sur les terres agricoles du domaine national , octroi aux producteurs constitués en collectifs , un droit de jouissance perpétuelle sur l'ensemble des terres attribuées et un droit de propriété sur tout les biens constituant le patrimoine de l'exploitation autre

<sup>1</sup> Journal officiel n°12 du 25/08/1/62 (voir le décret n°02/62 du 22/10/1962).

<sup>2</sup> La loi n° 18/83 du 13/08/1981 relative à l'acquisition de la propriété.

<sup>3</sup> La loi n°87/83 du 08/12/1987 portant les méthodes d'exploitation des terres agricoles.

que la terre. Ces droits consentis dans l'indivision et à part égales entre les attributaires sont transmissibles, cessibles et saisissables. Bien entendu, ces changements sont opérés après dissolution des DAS. Les nouvelles entités formées correspondent à des sociétés civiles de personnes physiques et sont dénommées Entreprises Agricoles Collectives (EAC). Pour des raisons pratiques, des entreprises individuelles sont aussi créées (EAI).

#### IV – Situation Actuelle

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

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

Globalement, ils visaient à transformer le droit de jouissance des terres en un droit de propriété intégrale ou ce qui est appelée «vente des terres ». Il faut rappeler que cela concerne les terres les plus fertiles du pays.

L'argument avancé pour la vente est que le maintien du droit de propriété de l'Etat a montré ses limites et qu'il est impossible de soustraire la terre à la dynamique de privatisation des moyens de production. Et d'ailleurs le régime foncier actuel du patrimoine agricole de l'Etat est considéré comme une ouverture vers la privatisation sous la couverture sociale de renforcement du lien de l'agriculteur à la terre et de sécurisation de la tenure.

Pour certains observateurs, tout ce qui s'est fait en politique foncière depuis les années 80 n'est qu'un prélude à une privatisation inéluctable. Plus encore, une privatisation en douce serait selon eux bien entamée car la défaillance totale de l'administration ces dernières années dans le contrôle et la protection du patrimoine foncier agricole public a conduit à de nombreux dépassement que d'aucuns espèrent légalisés.



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

### **Conclusion**

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

La présence du droit coutumier au sein de la société rurale depuis le pré colonialisme a laissé un principe vital dans la mémoire des propriétaires, c'est le principe de l'indivision du patrimoine agricole qui bloque actuellement le processus des transactions immobilières et retarde la privatisation du foncier agricole. Selon le service du cadastre générale, le principe de l'indivision des terres est très répondu dans la plus part des communes au niveau national.

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

- Il faut étendre le service de cadastre avec des moyens matériels et humains.
- Sensibiliser les propriétaires dans l'indivision avec des informations plus claires et faciles à comprendre.

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

**Bibliographie :**

- Addi el houari / de l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/ Enal, Alger 1985.
- A.Merad Boudia/ La formation algérienne précoloniale, Alger, opu 1981.
- Zeys.E/ Traité élémentaire de droit musulman algérien (Ecole malikite), A. Jordan, Alger. T.1 1885.
- Khalil Ibn Ishaq al Maliki : Le précis de Khalil. trad. par Ahmed Harkat.Dar el Fikr, Beyrouth 1995.
- Mercier Ernest/ Le code de Habous ou Ouakf selon la législation musulmane.imp.D. Braham Constantine 1899.
- Busson de Jenessens Gérard/ Contribution à l'étude de habous publics algériens, thèse dactylographiée.Alger 1950.
- Worms/ Recherches sur les conditions de la propriété territoriale dans les pays musulmans. Journal asiatique, Janvier1844.
- De Foucauld.Ch/ Dictionnaire Touareg-Français, dialecte de l'Hoggar, vol.4, imprimerie nationale, paris 1958.
- Gallissot René/ Le mode de propriété des terres algériennes en 1830, in B.I.H, n°01, Alger 1965.
- Nouchi/ Enquête sur le niveau de vie de populations rurales constantinoises de la conquête à1919, Tunis 1960.
- Pouyanne.R/ La propriété foncière en Algérie précoloniale, Alger. Jordan, ch. 1954.
- Saidouni Naceredine/ L'algérois rural à la fin de l'époque Ottoman (1791-1830), Dar el Gharb el Islami, Beyrouth 2001.
- Eugene Daumas/ Mœurs et Coutumes de l'Algérie, Ed /Sindbad, Paris 1982.
- Desne de Chavigny/ La terre collective de tribu en Algérie et en Tunisie, imp. centrale 1912.
- A.Benachenhou/ Régimes de terres et structures agraires au Maghreb, Alger1975.

- Godin/ Le Régime foncier de l'Algérie, in l'œuvre législative de la France en Algérie, paris 1930.
- Alain sainte Marie/ L'application d Senatus Consulte de 22/04/1863 dans la province d'Alger, thèse multigraphie, Nice 1969.
- Carrete et Warnier/ notice sur la division territoriale de l'Algérie, in tableau de la situation....., T.1844-1845.
- Despois.J/ L'Afrique du nord, l'évolution des vies indigènes, paris, puf 1964.
- Yves Marie Adeline/ Mémoire Algérienne, Ed/Ellipses Marketing, paris 2005.
- Aldi el houari/ de l'Algérie précoloniale à l'Algérie coloniale, Ed/ Enal, Alger 1985.
- Hemlin.M/ Des concessions coloniales, étude sur les modes d'aliénation des terres coloniales en Algérie, paris .Rousseau 1886.
- Djilali Sari/ La dépossession des fellahs, Alger 1975.
- Arrêté n°71/173 du 01/01/1971 portant la loi de la révolution agraire.
- La loi N°90/25 du 08/11/1990 relative à l'orientation foncière.
- Journal officiel n°12 du 25/08/1/62 (voir le décret n°02/62 du 22/10/1962).
- La loi n° 18/83 du 13/08/1981 relative à l'acquisition de la propriété.
- La loi n°87/83 du 08/12/1987 portant les méthodes d'exploitation des terres agricoles.