

La Propriété Foncière

INTRODUCTION

Le sol bien rare ; source non renouvelable ; est divisé dans la ville entre domaine public et domaine privé.

L'action foncière est l'un des facteurs essentiels dans la production urbaine. Aborder la problématique du foncier en Algérie a toujours conduit à relever le problème du foncier et par conséquent les variations incertaines et incohérentes des diverses conditions qui ont marqué l'histoire du pays.

Évoquer la propriété foncière en Algérie, c'est rappeler inévitablement tout un processus historique dans lequel la terre a été l'enjeu principal aussi bien pendant la période Ottoman, de colonisation que pendant la période post indépendance où elle a été au centre de choix politiques, voir même idéologiques.

Parler de la propriété foncière en Algérie, c'est évoquer les différents modes d'accès à la propriété ainsi que de la sécurité de la possession.

Il serait fastidieux et long de procéder à un exposé exhaustif du foncier en Algérie, et cette parti sera axée sur deux points: L'évolution de la propriété foncière à travers les textes et les différents modes d'accès à la propriété foncière

Nous pouvons classer cette évolution en Trois périodes:

- La propriété foncière durant la période ottoman
- La propriété foncière durant la colonisation
- La propriété foncière depuis l'indépendance

I- La structure de la propriété foncière : une grande variété de statuts

1.1 La propriété foncière durant la période ottoman

Le système domanial en Algérie n'a de sens que si l'on remonte aux conditions historiques de sa genèse pour saisir ce qui fait précisément sa particularité et qui lui donne un caractère complexe où se mêlent le moderne et le traditionnel : droit coutumier (biens *arch*), droit musulman (biens *habous* ou *wakfs*), droit ottoman (biens *beylik*), La veille de la colonisation le régime foncier était composé de biens *melks*, *arch*, *beyliks*, *habous*,

Les biens *habous* - appelés aussi *wakfs* - sont des biens immobilisés, c'est-à-dire rendus imprescriptibles et inaliénables - hors du commerce - par la volonté du donateur au profit de fondations pieuses ou d'utilité publique. Le *habous* est une institution tout à fait originale du droit islamique : il peut être public ou privé. Lorsque

le donataire du bien est une fondation pieuse ou d'intérêt général - confrérie religieuse, mosquée, école, cimetière, etc. –

Les terres *melks* représentaient alors 4 500 000 hectares et constituent la propriété privée des familles ; elles s'étendent sur les régions telliennes, proches de la Méditerranée où l'humidité permet de riches cultures notamment près des côtes, ainsi que sur les oasis du Sahara. Les terres *melks* étaient possédées par les familles en pleine propriété conformément au droit islamique ou au droit coutumier.

Le domaine *beylik*, s'étendait sur plus de 4 000 000 d'hectares ; il a été établi par l'Empire ottoman à partir de 1514. Il recouvre les propriétés des *beys* ainsi que celles du *beylik* ; il est constitué de larges domaines fonciers, de terres de culture confisquées aux tribus, de biens vacants, de terres incultes, forêts, bois, etc.

Les biens *arch* - près de 5 000 000 hectares - et qui sont des biens collectifs sur lesquels les tribus disposent d'un droit de jouissance perpétuel et non de propriété ; elles (tribus) ne peuvent donc ni vendre ni léguer ces terres.

1.2 La propriété foncière durant la colonisation

L'Algérie, à l'instar de l'ensemble des pays de la région, a été un pays colonisé. Et comme tout ces pays qui ont vécu les affaires de la colonisation, le dessein du colonialisme pour l'Algérie était l'aliénation de la personnalité algérienne par tous les moyens, notamment les moyens matériels. Déposséder l'algérien de sa terre est l'un des moyens les plus efficaces de cette aliénation.

Fortement marquée par les droits coutumier et islamique sous la régence turque, l'organisation de la propriété foncière va connaître, à partir de 1830, des changements substantiels ; le régime foncier s'imprénera forcément du type d'organisation politique que l'État français mettra en œuvre en Algérie.

C'est là un long processus d'affirmation de la souveraineté française sur le territoire algérien et d'une politique de « domanialisation » de la propriété par des méthodes souvent peu respectueuses des droits des propriétaires autochtones et des règles classiques d'incorporation des biens dans le Domaine.

L'ordonnance du 1^{er} octobre 1844 a aboli la règle d'inaliénabilité protégeant les biens *habous* pour faciliter leur acquisition par les Européens. Les litiges opposant ces derniers aux musulmans à propos de cette catégorie de biens sont désormais soumis aux tribunaux français. L'inaliénabilité du *habous* demeure en revanche valable dans les transactions entre les autochtones.

L'ordonnance du 21 juillet 1846, prescrivant le recensement général des titres de propriété rurale, a rangé dans le domaine de l'État les biens sans maître ou dont les titres de propriété ont été considérés insuffisants.

Loi du 22 avril 1863 a curieusement reconnu aux tribus, pour la première fois, le droit de propriété sur les terres *arch*, *arbi*, alors qu'elles n'exerçaient sur elles, jusque-là, qu'un droit de jouissance perpétuel. Ce droit de propriété concédé aux tribus retire du par conséquent à l'État son droit de propriété éminent sur ces biens. Outre la division du territoire des tribus entre les différents douars et le classement juridique des terres la loi postulait en fait l'édification de la propriété privée sur les terres *arch*.

La loi du 26 juillet 1873, dite loi Warnier, complétée par la loi du 28 avril 1887, relative à l'établissement et à la conservation de la propriété en Algérie, est intervenue pour activer les opérations de constitution de la propriété individuelle sur les territoires et l'ouverture du marché foncier et le soumettre à la législation française

1.3 La propriété foncière depuis l'indépendance

L'évolution de la situation de la propriété foncière en Algérie a connu, depuis l'indépendance, des bouleversements importants dans la mesure où la propriété foncière était intimement liée à l'évolution politique du pays. Nous pouvons distinguer deux périodes:

- La propriété foncière de l'indépendance à la fin des années 70
- La propriété foncière en Algérie de 1980 à nos jours

1.2.1 La propriété foncière de l'indépendance à la fin des années 70

Durant cette période, le départ massif des colons, abandonnant de grands domaines fonciers (agricoles et urbains)..

C'est ainsi que l'Ordonnance 62/20 du 24 août 1962, relative à la protection et la gestion des biens vacants agricoles et le décret de mars 1963, concernant les biens vacants sont venus régulariser une situation de fait. Ainsi, les biens laissés par les colons sont déclarés "vacants"

Toujours dans l'optique de mise en place d'un système socialisant, l'Ordonnance 71-73 du 8 novembre 1971, a instituée la révolution agraire dont le principe était « *La terre à ceux qui la travaille*»

Pour le foncier urbain, l'Ordonnance 74-26 du 20 février 1974, venue plus tard, a permis la constitution des réserves foncières communales destinées à servir d'assiette aux investissements de toute nature de l'Etat, des collectivités publiques et des collectivités locales (article 10 de l'Ordonnance).

A l'instar de la révolution agraire, un fonds de réserves foncières communales a été créé où ont été versées les terres urbanisables appartenant à des particuliers et qui ont fait l'objet d'expropriations, si l'on peut appeler cela ainsi.

Ces expropriations ne répondaient à aucun critère de l'utilité publique et notamment:

- La déclaration d'utilité publique
- L'indemnisation juste et préalable

Ces terres étaient destinées à répondre à la pression des besoins en terrains urbains due:

- A un accroissement de la population urbaine dû à l'exode rural.
- Aux besoins en équipements collectifs