

L'histoire de la propriété foncière en Algérie de 1830 à 1962 : entre les lois musulmanes et françaises

Résumé

La priorité de l'administration coloniale française a été d'instaurer des lois pour réglementer les institutions afin de mieux contrôler les personnes physiques et morales en Algérie.

L'une des primautés a été la propriété foncière d'où la mise en place des textes qui sont à l'origine des règles qui ont fixé le régime immobilier en Algérie 1830-1962. C'est ainsi que des distinctions fondamentales peuvent être faites. La première est la distinction entre immeubles de propriété privée (« melk ») et immeubles de propriété collective (« terre arch »). Les immeubles (« melk ») peuvent être soumis au statut mixte. Ils peuvent d'autre part, être « francisés » et donc soumis au régime instauré par l'ordonnance du 3 janvier 1959 et la loi du 28 décembre 1959.

Cet article trace l'histoire d'une double législation musulmane et française en la matière.

Dr. Bendjillali Mimoun

UFR des sciences juridiques
et politiques de l'université
Paris VIII. France.

Introduction

ملخص

كانت أولوية الإدارة الاستعمارية الفرنسية إبان احتلال الجزائر هي سن قوانين لتنظيم المؤسسات قصد مراقبة الأشخاص الطبيعيين والمعنويين في الجزائر. وكانت إحدى هذه الأوليات هي الملكية العقارية التي وضعت لها نصوص خاصة تستند إليها والتي على أساسها سنت القوانين المتعلقة بالنظام العقاري في الجزائر 1830-1962.

من خلال هذه القوانين يمكن التمييز بين عقارات الملكية الخاصة " ملك " وعقارات الملكية الجماعية أو المشتركة " أرض عرش ". فالعقارات " ملك " يمكن أن تخضع للقانون المختلط، كما يمكنها أن تفرنس،

Bien qu'avant la conquête française, l'Algérie ait été un pays soumis, en principe, au droit musulman, il n'empêche que le régime immobilier ait été réglementé d'une façon conforme aux règles de ce droit. D'après les principes du droit musulman (1) deux grandes divisions des terres étaient présentées. La première est la distinction entre les terres mortes et les terres vivantes. La terre morte est celle qui ne produit rien et dont la propriété n'est à personne ; mais ces terres peuvent faire l'objet d'une appropriation si elles sont vivifiées, c'est-à-dire mises en valeur et cultivées.

Quant aux terres vivantes, elles sont classées en terres de dîme et terres de tribut. Le paiement de la dîme ou "zekkat" est une des cinq obligations fondamentales religieuses

وبالتالي تخضع للنظام المؤسس في مرسوم 3 جانفي 1959 وقانون 28 ديسمبر 1959. que doit respecter le musulman. Le tribut ou "kharadj" a un tout autre caractère ; c'est l'ijmâ qui pèse sur les terres laissées à l'infidèle par les musulmans vainqueurs.

يسعى هذا المقال إلى توضيح تاريخ ازدواجية التشريع الإسلامي والفرنسي للعقار في الجزائر إبان الاستعمار الفرنسي. Sur ces terres vivantes, le droit musulman connaît la propriété privée (melk) et les droits réels immobiliers que sont les servitudes ou les sûretés réelles. Mais de plus le droit musulman connaît une sorte de fondation pieuse qui

immobilise et retire du commerce le bien qui en est l'objet : c'est le habous. Tenant à la fois de la donation, du legs et du fidéicommis, la constitution de habous consiste à fixer comme dernier dévolutaire du bien une institution pieuse (la Mecque, villes saintes, mosquée, zaouïa, etc.), et avant cette ultime dévolution, de fixer les dévolutaires successifs et intermédiaires du bien, qui peuvent être nombreux et s'échelonner de générations en générations. La constitution de habous aboutissait à rendre le bien hors commerce et inaliénable. Tout en présentant des traits conformes aux principes du droit musulman, le régime immobilier de l'Algérie en 1830 était cependant particularisé d'une façon très nette (2). L'Algérie connaissait ainsi la propriété "melk" type de propriété comparable à la propriété romaine. Et cela, non seulement dans les régions montagneuses où l'influence de l'Islam a été moins profonde sur les institutions (kabylie, Aurès, Ouarsenis), mais encore sur toute la superficie du territoire et notamment dans les régions du Tell, la plaine du Chélif, les Oasis. A côté de la terre "melk" existait la terre "arch" sorte de propriété collective aux caractères longtemps discutés. De plus, signalons l'existence des terres "maqzen" sorte de concessions accordées aux militaires et spécialement aux tribus maghzen.

Enfin, le bey possédait des domaines immenses classés sous le nom de terres du "beylèk" sur lesquelles s'enchevêtraient d'ailleurs, des situations diverses ; régie directe du bey ; usages respectés pour les parcours; concessions à des particuliers ou à des tribus. A ce tableau sommaire, ajoutons deux remarques. Le droit algérien connaissait la constitution de "habous" mais elle avait très fréquemment pris un caractère très particulier. Elle servait surtout à désigner les dévolutaires successifs pour écarter les filles de la succession d'une part, d'autre part, la propriété privée faisait l'objet à peu près général (sauf en Kabylie) d'une indivision qui se perpétuait de générations en générations. Cette pratique de l'indivision tenait aux besoins de la culture extensive et à la complexité de la loi successorale. Elle n'en était pas moins une source de très grandes difficultés pour la mise en valeur du sol. Ses inconvénients étaient atténués partiellement par le droit de "chefaa" sorte de retrait qui profite aux co-propriétaires à l'encontre d'un tiers. La pratique des "habous" tels que l'Algérie les utilisait, diminuait un peu l'ampleur de l'indivision puisque cette pratique aboutissait à écarter de la succession les filles et à régler la dévolution des biens.

L'indivision était encore atténuée parfois, par la pratique des renonciations soit de la part des filles qui se mariaient, soit par des copropriétaires dont les parts étaient très faibles. Il n'en reste pas moins que l'indivision pesait lourdement sur le régime immobilier en Algérie et qu'une des préoccupations constantes du législateur était d'essayer, comme nous le verrons, d'y mettre fin.

I - La situation jusqu'en 1844

Telle était esquissée à larges traits, la situation immobilière de l'Algérie en 1830. Comment va-t-elle évoluer à partir de cette date ? De 1830 à 1844, c'est le terme de chaos qui caractérise la situation immobilière. Aucun texte et aucun principe n'existaient pour préciser le droit immobilier. Les quelques textes qui figurent pris à cette époque n'ont eu qu'un double but : garantir les biens du domaine ; interdire certaines transactions. Un arrêté du général commandant en chef en date du 8 septembre 1830, attribue au domaine des biens du "beylec" turc, les biens séquestrés et les biens affectés à la Mecque ou à Médine, c'est-à-dire aux biens "habous" arrivés à leur destination dernière, ce texte fut complété par l'arrêté de l'intendant civil du 1er mars 1833 auquel se substitua l'arrêté du 26 juillet 1834. Par ailleurs, une série de textes généraux ou locaux interdisaient ou permettaient les transactions immobilières entre "chrétiens" et "musulmans" ou entre "indigènes" et "européens" ou l'interdisaient aux fonctionnaires et aux militaires. Cette dernière prohibition ne fut levée officiellement qu'en 1848 et les autres ne furent guère respectées. Ces deux ordres de mesure étaient très limités dans leurs effets. Un arrêté de l'intendant civil en date du 28 mai 1832 organisa des conservations hypothécaires aux greffes des Tribunaux d'Alger, d'Oran et de Bône (Annaba) et ordonna l'inscription non seulement, des actes constitutifs d'hypothèques, mais encore les aliénations immobilières et les baux de plus de neuf ans. C'était, d'avance, une tentative pour organiser la publicité foncière, qui ne sera réalisée qu'en 1855. L'arrêté prévoyait que ses dispositions ne s'appliquaient (art.10) qu'aux "Transactions entre chrétiens, entre chrétiens et musulmans et entre chrétiens et israélites. Les transactions sur immeubles, entre musulmans et entre musulmans et israélites, ainsi qu'entre israélites, continueront d'être régis par le droit antérieur"⁽³⁾. Mais ce texte, faute de sanction, resta lettre morte. Aussi la situation juridique des immeubles devint-elle d'une confusion extrême. Les acquisitions se font d'une façon désordonnée. Les indigènes vendent tout ce que leur demandent les spéculateurs et se développe une fièvre incroyable d'agiotage sur les terres. L'indigène vendeur vend sans se préoccuper de la situation juridique du bien : biens habous, biens appartenant à des mineurs, à des absents, à des femmes, biens du domaine, biens dans l'indivision. Il ne précise pas mieux la situation matérielle du bien et, parfois même, vendait des biens qui n'existaient pas. Le spéculateur acheteur ne se préoccupait pas plus de la situation matérielle ou juridique de la terre, terre qui passait d'ailleurs, rapidement en d'autres mains, parfois dans la même journée. Les droits immobiliers étaient par conséquent, d'une sécurité presque inexistante et les procès continuels et inextricables.

- Le bail à "ana"

Les rapports immobiliers prirent souvent, d'ailleurs, la forme d'un bail à rente ou bail à "ana" ou vente à "ana". Le droit local connaissait, cette sorte de rente perpétuelle grevant un immeuble dès avant 1830. Le procédé de la rente perpétuelle portant le nom d'"ana" existait en Algérie avant 1830. Ces rentes semblent avoir été constituées en partie pour tourner l'interdiction d'aliéner les biens habous. Il en existe également, qui provenaient de concessions faites par le bey moyennant redevances.

Ces concessions semblent même avoir été importantes en ville, car le bien concédé revenait au beylèk non seulement, lorsque la rente n'était pas payée, mais quand, l'immeuble tombait en ruine ou, démolé pour une cause quelconque, n'était pas construit dans l'année. Dans le constantinois, le bail à ana portait le nom de bail à "drezzia". Signalons, à titre de curiosité, qu'il existait encore une autre sorte de bail à rente perpétuelle portant le nom de bail à "djelca"; il était utilisé quand la concession portait sur un immeuble (ou une portion d'immeuble) destiné au commerce. Le bail à ana ou vente fut alors largement utilisé par les spéculateurs et surtout par les acquéreurs plus sérieux. L'achat moyennant un versement assez modeste au comptant et l'établissement d'un versement d'une rente perpétuelle présentait de grands avantages. L'acquéreur peu fortuné pouvait ainsi acquérir des terres. Mais, surtout l'établissement d'une rente ne soulevait pas les problèmes de l'établissement de la propriétaire immobilière. Par une sorte d'instinct, l'acquéreur retrouvait là, la formule qui s'était largement développée dans l'ancien droit français et qui est le produit presque inévitable de l'insécurité immobilière. Le contrat d' "ana " fut d'ailleurs, facilement assimilé aux rentes foncières de l'ancienne France. Il aboutissait à créer un droit réel, donnant lieu à une caution réelle, en reconnut même au créancier le droit d'exercer l'action en déguerpissement contre le tiers détenteur qui refusait le paiement (4). Mais, s'il rappelait le système des rentes perpétuelles de l'ancien droit, le bail à " ana " en présentant également, les graves inconvénients. Les immeubles s'alourdisaient ainsi de charges réelles qui en annihilait la valeur et risquaient de rendre impossible la libre circulation des biens. Les choses allèrent ainsi de 1830 à 1844. Il était temps qu'un texte organique vint mettre un peu d'ordre dans le régime immobilier. Ce sera le but de l'ordonnance du 1er octobre 1844, rectifiée et complétée par l'ordonnance du 21 juillet 1846.

II - Les ordonnances du 1er octobre 1844 et du 21 juillet 1846.

L'ordonnance du 1er octobre 1844 ne comporte pas moins de 115 articles ; elle se présente donc comme un texte important, mettant un peu d'ordre dans le droit immobilier. Le titre premier est consacré aux "acquisitions d'immeubles" ; le titre II au rachat des rentes ; le titre III aux prohibitions d'acquérir ; le titre IV à l'expropriation pour cause d'utilité publique ; le titre V aux terres incultes et le titre VI aux marais, indépendamment d'un dernier titre consacré aux dispositions transitoires. Les différentes dispositions de cette ordonnance ne présentent pas la même valeur et n'ont pas eu la même fortune. L'ordonnance a d'abord eu pour but de mettre fin aux suspensions juridiques qui planaient à peu près sur toutes les propriétés. Presque toutes les acquisitions étaient, en effet, entachées de nullité. L'ordonnance tranche dans le vif. Si les causes de nullité tiennent à l'ignorance de la loi musulmane, la nullité est immédiatement et rétroactivement couverte. Parmi ces causes figurent le caractère inaliénable des habous, le défaut de pouvoirs du mandataire, les ventes de biens de mineurs, de femmes, etc. Pour les autres causes de nullité (ventes multiples, fausses désignations, fausse contenance, etc...) un délai de deux ans est ouvert pour introduire une revendication, délai de rigueur courant même à l'encontre des mineurs, interdits... (art.7). Ainsi, dans un délai de deux ans après la promulgation de l'ordonnance, toutes les situations doivent être régularisées et consolidées.

- L'ordonnance de 1844

L'ordonnance de 1844 se préoccupait également, de l'avenir et prend quatre décisions, dont trois furent capitales :

a) les rentes des baux à " ana " sont déclarées essentiellement rachetables, qu'elles soient constituées ou à constituer (art.11), reprenant ainsi pour l'Algérie les principes posés en 1789 en droit français. A partir de ce moment, les baux à ana disparaissent.

b) l'ordonnance de 1844 prescrit, d'autre part, que seront soumises à la loi française toutes les transactions et litiges entre indigènes et européens (art.4). Ce principe sera confirmé par l'article 16 de la loi du 16 juin 1851. c) l'article 3 de l'ordonnance supprime l'inaliénabilité des " habous " à l'égard des contractants européens. Cette mesure sera complétée par le décret du 30 octobre 1858 qui étend l'application de cet article 3 aux transactions immobilières entre indigènes musulmans ou israélites, et qui aboutit ainsi à généraliser le caractère aliénable des habous, sans pour autant, d'ailleurs, supprimer cette institution. d) l'ordonnance porte, d'autre part, interdiction de transactions immobilières entre indigènes et européens dans les territoires situés en dehors de limites fixées par le Ministre de la Guerre (5), cela sous la sanction d'une nullité absolue (art 19) et sous réserve de certaines exceptions (art 20). Cette mesure ne pouvait être et ne fut que temporaire.

Enfin, l'ordonnance de 1844 ordonne des mesures de vérification des titres de la propriété. Le but était triple : établir des titres sérieux de propriété, reconnaître et arrondir le domaine de l'État, obliger indirectement les occupants à mettre en valeur et cultiver les terres. Les moyens furent très critiquables. A la suite d'une procédure de publicité, toute terre inculte dont le prétendu propriétaire (indigène ou européen) ne pouvait présenter les titres remontant au-delà de 1830, était incorporée au domaine. Les marais, d'autre part, étaient déclarés biens vacants. Pour les propriétés cultivées, l'ordonnance n'exigeait en principe aucune production de titres - sauf réclamation de l'administration des domaines -. Notons cependant, que l'application des ordonnances de 1844-46 ne joue que sur un territoire assez limité, correspondant aux territoires pacifiés de l'époque. Dans ce qui sera dans le département d'Alger : 1° l'arrondissement d'Alger comprenant les districts d'Alger et de Douéra, 2° l'arrondissement de Blida, districts de Blida, Boufarik et Coléa. Le département d'Oran, arrondissement d'Oran. Le département de Constantine, 1° l'arrondissement de Bône(Annaba), 2° le territoire de La Calle. C'est à cette procédure de vérification que furent apportés des aménagements, adoucissements et simplifications par l'ordonnance du 21 juillet 1846. Furent dispensés de la procédure de la vérification les immeubles de certaines communes urbaines où la situation des immeubles était connue. Il en fut ainsi, décidé pour Alger, El-Biar, Mustapha-Pacha, Birmandreis, Draria, Birkadem, Kouba, Dély-Ibrahim, Bouzaréah, Pointe-Pescade, et Hussein Dey (rive gauche de l'Harrach) ; pour Blida, Oran, Mostaganem, Bône, (art 1 de l'ordonnance) : la procédure de vérification est simplifiée, et sauf litige relevant alors des tribunaux, est en principe administrative, l'inculture n'est plus qu'une raison d'expropriation. Ce sont les décisions de l'ordonnance de 1844 sur les procédures de vérification qui étaient les plus critiquables et qui furent les plus critiquées (6). Il faut ajouter cependant, que l'application de cette procédure fut assez limitée au point de vue territorial : en 1848, la Révolution parisienne allait changer l'esprit public et par réaction préparer un nouveau texte qui sera la loi de 1851. A cette critique générale, il faut en ajouter une autre : l'ordonnance

n'avait rien réglé pour l'avenir et la lourde et coûteuse procédure de vérification qui aboutissait dans le vide. Trente ans plus tard, la loi de 1873 rééditera cette grave lacune. Aucune mesure n'était prise pour suivre l'immeuble dans l'avenir et le jeu des successions, partages, aliénations sans publicité devait inévitablement faire retomber les immeubles dans l'insécurité. Mais il reste à l'actif des textes de 1844-1846 d'avoir mis fin au chaos et d'avoir posé quelques principes qui seront maintenus parce qu'ils étaient valables.

III - La loi du 16 juin 1851

C'est, en grande partie, pour réagir contre la procédure de vérification de 1846, procédure trop lourde, trop coûteuse, trop peu respectueuse des droits immobiliers, que fut votée la loi du 16 juin 1851. Un projet gouvernemental fut préparé et présenté le 24 mars 1850 à l'Assemblée nationale par le général Randon; ce projet marquait déjà un certain assouplissement des procédures de 1844-1846 mais, il était encore sévère et créait pour l'Algérie un certain régime immobilier différent de celui de la métropole. La Commission de l'Assemblée Nationale, sous l'impulsion de son rapporteur Henri Didier, établit un autre projet. Le rapport fut déposé le 16 juillet 1850 ; le projet était dominé par l'idée d'une assimilation presque complète du droit immobilier de l'Algérie à celui de la Métropole. Cette notion correspondait aux tendances de l'époque, puisque, au même moment, dans le domaine administratif, l'assimilation avait été largement amorcée avec la création des communes, des départements, des services rattachés. La loi de 1851 est le résultat d'une fusion entre ces deux projets. En laissant de côté les deux premiers titres qui traitent du domaine de l'État et du domaine départemental et communal dont l'étude relève du droit administratif et pour s'en tenir aux articles consacrés à la propriété privée, soulignons d'abord que la loi de 1851 a un caractère général et n'est pas limitée au point de vue territorial. Ses caractères, d'autre part, peuvent être regroupés sous trois idées essentielles.

En premier lieu : la loi de 1851 consacre et réaffirme certaines règles établies en 1844 : a) L'inaliénabilité des "habous" ne peut être opposée aux contractants européens (art.17). b) La loi française s'applique à toutes les transactions autres que celles qui sont passées entre musulmans (art. 16). c) Les transactions sont nulles si elles portent sur un droit de propriété ou de jouissance d'une terre de tribu. *En second lieu* : la loi de 1851 proclame l'inviolabilité de la propriété, condamne en conséquence et arrête les procédures excessives de 1844-46 (art. 22), confirme les droits de propriété ou de jouissance tels qu'ils existaient au moment de la conquête soit au profit des individus, soit au profit des tribus (art. 10 et 11), abroge les dispositions concernant les terres incultes et les marais (art. 23) - tout en validant les actes remontant à plus de deux et soumettent les autres à une révision éventuelle (art. 12 et suiv.). Enfin, une troisième notion apparaît dans la loi de 1851 : c'est celle qui a trait

Les terres tribales

En 1847, la reddition d'Abd-Al-Kader a mis fin à la rude lutte qu'il avait livrée à la France ; les autorités françaises, n'ayant pu établir une sorte de protectorat avant la lettre, étaient amenées à administrer tout le pays.

Le problème foncier, en conséquence, va se poser d'une autre façon qu'au moment des ordonnances de 1844-1846. Pour ces deux textes, il ne s'agissait que de régler le

régime immobilier sur des territoires relativement peu étendus. Nous avons vu (7) quel a été le champ d'application territorial de ces ordonnances ; il n'intéressait que les alentours des villes et, en partie, la Mitidja. Les deux textes se bornaient à interdire les transactions en dehors des territoires délimités. Avec la loi de 1851, nous voyons apparaître les droits immobiliers appartenant aux tribus. L'article 11 de la loi du 16 juin 1851 parle des "droits de propriété et des droits de jouissance appartenant aux particuliers, aux tribus et aux fractions de tribus". C'est le point de départ de ce droit particulier désigné sous le nom de "arch". Pour le moment, la loi de 1851 se borne à interdire les transactions sur les terres de tribus ; "aucun droit de propriété ou de jouissance portant sur le sol du territoire d'une tribu ne pourra être aliéné au profit de personnes étrangères à la tribu", dit l'article 14 de la loi et la nullité d'actes portant atteinte à cette prohibition est organisée dans l'article 15 (8).

Seul l'Etat peut éventuellement acquérir des droits et rendre ces terres susceptibles de libre transmission. Le problème de la terre des tribus, de la terre "arch" était posé. Il commença, avant que le Sénatus-Consulte de 1863 ne le tranchât brutalement par être résolu d'une façon très juridique mais très lourde pour l'indigène par la théorie du cantonnement.

IV - Le cantonnement

La théorie du "cantonnement" est la dénomination d'une opération juridique parfaitement classique qui est le partage entre un nu-propiétaire et un usufruitier, l'un et l'autre recouvrant la pleine propriété sur son lot. Les terres dites "bled el- arch" ou à Oran, "bled-es-sabega", apparaissaient comme des terres dont le processus du sol n'avait pas tous les droits du propriétaire melk ; il ne pouvait ni aliéner, ni hypothéquer, perdait ses droits si la terre tombait en friche ; le beylèk, de son côté, paraissait avoir des droits sur cette terre ; perception d'un impôt, d'un loyer; connaissance du contentieux ; surveillance des cultures. Le domaine, successeur du Beylèk apparut ainsi, comme titulaire d'un domaine éminent et détenteur comme titulaire d'un domaine utile. Le partage entre ces deux titulaires fut entrepris à titre d'essai.

Les opérations de partage. Cinq tribus reçurent ainsi l'application du "cantonnement" : les Ouled Bellil, les Abid et Fraïlia, les Ouled Kosseir dans la province d'Alger; les Beni-Bechir dans le Constantinois ; les Ouled sidi Abdelli dans l'oranaï. Des projets d'application plus large (9) du système se faisaient jour, aggravés par une réglementation sévère pour justifier du caractère melk de la terre qui est présumée arch, aggravés par l'intention qu'aurait eu l'administration d'indiquer, par priorité, les terres qui devaient constituer son lot. L'émotion était vive au sein de la population indigène les bureaux arabes étaient hostiles au projet. C'était alors qu'apparaît le sénatus-consulte du 22 avril 1863.

V - Le Sénatus-consulte du 22 avril 1863

Le Sénatus-consulte de 1863 est un des monuments législatifs les plus importants de l'histoire du droit algérien, bien que son texte soit court et ne comporte que sept articles. La citation de la première phrase de l'article premier et celle de l'article 2 est suffisante pour en connaître l'esprit. Les premiers de l'Algérie (art. 1) sont déclarés propriétaires du territoire, dont ils ont la jouissance permanente et traditionnelle à

quelque titre que ce soit. Il sera procédé administrativement (art. 1), et dans le plus bref délai : à la délimitation des territoires des tribus, à leur répartition entre les différents douars de chaque tribu du Tell et des autres pays de culture avec réserve des terres qui devront conserver le caractère de biens communaux et à l'établissement de la propriété individuelle entre les membres de ces douars, partout où cette mesure sera reconnue possible et opportune. Tels sont les principes posés par le senatus-consulte, principes sur lesquels nous allons donner quelques explications. Auparavant, précisons deux points. Signalons d'abord, les limites posées par le senatus-consulte lui-même : ses décisions n'ont pas d'effet rétroactif (art. 1, alinéa 2); les rentes ou redevances dues à l'Etat continueront d'être perçues (art. 4); sont évidemment réservés les droits de l'Etat, successeur du beylik, ainsi que le domaine public et le domaine de l'Etat précisé par la loi de 1851 (art. 5); est maintenue la possibilité de procéder à des expropriations pour cause d'utilité publique (art.7). Il est plus important de préciser la portée juridique du senatus-consulte. Sauf en ce qui concerne l'interdiction des transactions immobilières qui est abrogée (art.6), il n'est en rien dérogré aux prescriptions de la loi du 16 juin 1851 (art.7).

Par conséquent le droit n'est en rien modifié, en ce qui concerne la propriété de droit privé, et spécialement les terres melk, terres et immeubles qui restent donc soumis au régime du statut mixte et cela jusqu'en 1873. Le senatus-consulte ne vise donc que la situation des terres de tribus, à caractère collectif : la terre "arch".

Ces précisions apportées, il reste à expliquer l'importance du senatus-consulte dans l'histoire foncière de l'Algérie. Il fut pris donc, dans un esprit de réaction très vive à l'encontre du mécanisme du "cantonnement", dont l'extension inquiétait la population indigène. Cet état d'esprit se révèle non seulement dans l'exposé des motifs, mais encore et surtout dans la lettre adressée par Napoléon III au gouverneur général, le Maréchal Pellissier, à la date du 6 février 1863. En voici, quelques phrases caractéristiques : "quand même la justice ne le commanderait pas, il me semble indispensable de consolider la propriété entre les mains de ceux qui la détiennent", "on ne peut admettre qu'il y ait utilité à cantonner les indigènes...Aussi est-ce d'un consentement unanime que le projet de cantonnement soumis au Conseil d'Etat a été retiré", "eh, quoi l'Etat s'armerait des principes surannés du mahométisme pour dépouiller les anciens possesseurs du sol, et, sur une terre devenue française, il invoquerait les droits despotiques du grand turc ?", et la phrase célèbre "les indigènes ont, comme les colons, un droit égal à ma protection, et je suis aussi bien l'Empereur des Arabes que l'empereur des Français". C'est dans cet esprit que l'article premier du senatus-consulte déclare les tribus propriétaires des terres dont elles avaient la jouissance à quelque titre que ce soit. C'était mettre fin à un partage éventuel sur lequel reposait tout le mécanisme du cantonnement. Le caractère de la terre "arch" n'en était pas modifié pour autant (10). La terre "arch" reste une terre collective, jouissant d'un droit particulier, mais dont la propriétaire appartient à la tribu. Le senatus-consulte ne voulut pas, en effet, passer directement de la théorie de la nu propriété de l'Etat à la propriété individuelle de chaque occupant. Mais l'accès à la propriété individuelle était cependant le but final que s'était fixé le senatus-consulte. Pour ce faire, le senatus-consulte prévoyait une série d'opérations : Délimitation et division des territoires des tribus ; Division de la tribu en douars ; Répartition des terres suivant leur caractère (terres domaniales, terres melk, terres "arch" ou "sabega", terres de parcours ou

communaux) ; Transformation de la terre arch en terre melk, c'est-à-dire en propriété individuelle.

Le déroulement des enquêtes parcellaires

Les enquêtes furent rapidement et correctement menées. Au moment où les opérations furent suspendues par le décret du 19 décembre 1870 du gouvernement de la Défense nationale, 6 883 751 ha avaient été délimités, soit le tiers de l'Algérie du nord, comprenant 656 douars et intéressant plus d'un million d'habitants. Les opérations de répartition avaient les résultats suivants :

2 840 531 ha étaient des terres melk
1 523 013 ha des terres arch
1 336 452 ha des communaux
180 642 ha du domaine public
1 033 072 ha du domaine de l'Etat

Ce ne fut pas une des moindres surprises révélées par ces opérations que la superficie considérable des terres de propriété privée, "melk", alors que l'opinion générale était qu'il en existait peu en territoire de tribu. Si les opérations prévues par le sénatus-consulte avaient été menées à leur terme, les 1 523 013 ha de terres arch auraient dû être transformées en terre melk. Il n'en fut rien et l'ultime opération ne fut, pratiquement, pas réalisée.

Quelques essais furent tentés dans la banlieue de Collo, seul le douar de Tilmouni dans l'arrondissement de Sidi-bel-Abbès vit la terre arch transformée en terre melk, représentant 7 355 ha (11).

Suspendues en décembre 1870, les opérations du sénatus-consulte seront reprises, ainsi que nous le verrons, sur la base de l'article 2 de la loi du 26 avril 1887. (12)

L'influence du sénatus-consulte du 22 avril 1863.

C'est que les opérations se révélaient indispensables pour connaître la situation juridique des terres et pour délimiter tribus et douars. C'est en effet, le premier mérite du sénatus-consulte, indépendamment de la sécurité donnée à la population des tribus, d'avoir provoqué le recensement et le catalogue exact des terres. Mais ce n'en fut pas le seul mérite. On peut même dire que son importance est encore plus grande en ce qui concerne le développement administratif de l'Algérie. Sur ce point, deux remarques importantes peuvent être faites :

a) La délimitation des tribus et l'organisation des douars sont le point de départ de l'évolution de la structure administrative de l'Algérie. Le douar va être doté d'une "djemaa". Ce douar ne fera que prendre de l'importance et la djemaa de l'autorité tout au long de la seconde moitié du XIX^e siècle et la première moitié du XX^e siècle pour aboutir, en finale, à leur transformation en commune et en conseil municipal (13). La réforme communale était en germe dans la création du douar, première étape de la reconnaissance de cette cellule sociale.

b) Il est un autre aspect de l'importance du sénatus-consulte qui paraît également devoir être signalé. Il apparaît en effet, que le sénatus-consulte constitue la décision politique qui va faire passer la population indigène de l'état de "tribu" à l'état de "cité". Jusqu'en 1863 - mise à part la Kabylie et le gouvernement urbain - la population indigène rurale d'Algérie avait une organisation tribale, aggravée de nomadisme.

Sous l'impulsion du droit français qui est, dans son esprit, le successeur du droit romain, c'est la notion de *vivatis* qui est adoptée : la population s'implante, se territorialise et se prépare à devenir "commune". Le renversement de la tendance se fait en 1863, et le Sénatus-Consulte est l'axe du pivotement de la structure politique et administrative du pays. Telles sont les réflexions qui peuvent être faites sur le sénatus-consulte de 1863. Il n'en restait pas moins que sur le plan du droit immobilier intéressant la propriété privée et individuelle, la situation n'était pas modifiée. or, le maintien, de la terre arch, l'insécurité de la terre melk, la complication et l'insécurité du statut mixte posaient encore de lourds problèmes.

La loi du 26 juillet 1873 va tenter de rédiger un code du droit immobilier.

VI- La loi du 26 juillet 1873 complétée par la loi du 28 avril 1887.

Disons tout de suite que le grand mérite de la loi du 26 juillet 1873 fut de doter le droit immobilier de la notion de "francisation", notion capitale sur laquelle a reposé jusqu'à ce jour, le droit de l'Algérie. La francisation consiste en ceci : à la suite de certains actes juridiques un immeuble est soumis à la loi française, et reste soumis à cette loi définitivement, quel que soit le statut personnel du propriétaire ou du contractant. C'est donc une situation beaucoup plus nette que celle qui résulte du "statut mixte" créé par l'ordonnance de 1844 et confirmé par la loi de 1851. Amélioration certaine et acquisition heureuse pour le Droit de l'Algérie, cette notion de "francisation", reste, par contre, le seul apport positif de la loi de 1873. Sur tous les points, elle aboutit à un échec presque total (14). En 1890, l'application de la loi fut ralentie, en 1891 elle fut complètement suspendue (15).

Comment expliquer cette fin ?

La loi de 1873 était pourtant inspirée de soucis fort valables notamment établir la propriété individuelle, la doter de titres sûrs et la soumettre au droit civil français. Pour ce faire, dans l'article premier était posé un principe : "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". En conséquence étaient abolis tous les droits réels ou causes de résolution fondés sur le droit musulman ou les coutumes kabyles, le droit de "chefaa" n'était plus valable qu'à titre de retrait successoral conformément à l'article 841 du Code Civil. En conséquence, également l'article 2 précisait que les lois françaises notamment la loi relativement récente du 23 mars 1855 (16) s'appliquaient dès la promulgation de la loi pour les transactions immobilières intervenues entre individus régis par des statuts différents. Elles s'appliquaient d'autre part, même pour les transactions conclues entre musulmans quand elles concernaient les immeubles qui avaient été soumis aux procédures de l'ordonnance de 1846 ou au cantonnement.

Par ailleurs, pour généraliser l'exécution de ses dispositions, la loi de 1873 organisait dans son titre II des procédures d'enquête relatives "à la propriété individuelle" et dans son titre III, à titre provisoire, une procédure d'enquête partielle qui pouvait être utilisée par tout acquéreur "européen" afin de parvenir à la purge des droits réels antérieurs si l'enquête générale n'avait pas encore eu lieu. Notons enfin, que la loi ne s'appliquait que dans le Tell (art. 31) sauf à voir son application étendue territorialement par décret. (17)

- L'échec de la loi de 1873

Pour comprendre les raisons de l'échec de la loi, il est nécessaire de rappeler dans quel esprit elle avait été élaborée et votée. Au lendemain de la chute du Second Empire, la réaction fut vive à l'encontre de l'administration napoléonienne, qui, en Algérie, était représentée par les "bureaux arabes". Par ricochet, dans la matière qui nous occupe, les critiques étaient dures à l'encontre du Sénatus-Consulte de 1863 qui avait été inspiré par ces derniers. On reprochait d'abord au sénatus-consulte la désinvolture avec laquelle avaient été abandonnés les droits de l'état, successeur du Beylèk. La loi n'alla pas, cependant, jusqu'à l'abroger rétroactivement, comme certains y pensaient. On lui reprochait surtout de ne pas avoir exécuté la dernière opération prévue : la constitution de la propriété individuelle. Indépendamment des critiques adressées au sénatus-consulte pour comprendre l'esprit de la loi de 1873, il faut encore se souvenir qu'elle fut prise au moment où triomphaient les thèses dites de l'assimilation (tout au moins de l'assimilation administrative) et, en même temps, l'extension considérable du territoire civil. L'application de la loi française dans le domaine immobilier est une illustration importante de cette tendance en ce qui concerne le droit privé. C'est un des points les plus critiquables de la loi de 1873 : l'assimilation sans mesure dans une province qui n'était pas prête à la recevoir. N'oublions pas que nous sommes en 1873, qu'il n'y a pas d'état civil indigène, que la scolarisation débute à peine. La suppression des droits réels auxquels était habituée la population fut excessive, et spécialement la suppression du droit de "chefaa".

La chefaa est une sorte de retrait qui jouait au profit des copropriétaires du vendeur, et parfois, au profit des parents, voisins ou membres de la tribu. C'était une garantie pour les copropriétaires en face d'une indivision extrêmement fréquente. Le droit de chefaa ne fut plus qu'un retrait successoral réglé par le code civil, ce fut une restriction extrêmement grave. Si l'indivision excessive était un mal, l'application du code civil en fut une plus grave, un individu quelconque se portait acquéreur d'une part indivise, et nul n'étant tenu de rester dans l'indivision en droit français, faisait vendre l'immeuble en justice à des prix évidemment fort intéressants. Des familles et même des tribus furent ainsi légalement dépouillées sans même se rendre compte du « summum ius » qui s'abattait sur elle (18). Ce fut une autre erreur de la loi de 1873, aggravant la première de rejeter la notion de terre melk et terre arch. "mots arabes dont nous ne connaissons pas la signification vraie et surtout la valeur juridique" dit le rapporteur de la loi. A cette distinction, il oppose le raisonnement suivant : du moment que le sénatus-consulte a déclaré que les tribus étaient "propriétaires" des terres dont elles avaient jusque-là la jouissance, il n'y a plus qu'un seul type de propriété. Mais en fait, ces terres sont la propriété de tribus et pour d'autres la propriété melk fait souvent l'objet d'imposantes indivisions. Le rapporteur identifie alors les deux situations : "au dualisme des mots melk et arch, nous substituons l'appellation générique du mot propriété. Mais cette propriété peut se présenter sous deux formes : la forme collective et la forme privée. Cette prétendue simplification fut génératrice, en réalité, de confusion. Elle était, d'ailleurs, inexacte car en déclarant propriétaires les tribus, le sénatus-consulte n'avait pas modifié le caractère des terres arch qui restaient soumises à un droit tout à fait particulier. Des lacunes graves affectaient encore la loi de 1873. La loi maintenait le statut successoral des indigènes, ce qui est normal puisqu'il relève du statut personnel

auquel il n'était pas touché. Les actes de partage et de liquidation entre musulmans se firent alors en dehors de la procédure française et l'immeuble enquêté retombait dans une situation juridique inextricable; les titres qui avaient été délivrés ne signifiaient bientôt plus rien. "Les titres français ne seront plus dès lors que des documents historiques rappelant les efforts et les sacrifices qu'aura coûtés leur délivrance, et qu'on pourra, sans inconvénient, renfermer dans la tombe de ceux qui les auront obtenus", proclamait l'avocat général Cammartin en 1875. (19)

Enfin, la plus grave raison de l'échec de la loi de 1873 fut que les titres délivrés à la suite des enquêtes générales ne furent pas considérés comme ayant purgé d'une façon absolue les droits réels antérieurs. L'article 18 de la loi prescrivait bien que les prétendants devaient produire avant un certain délai leurs droits devant le commissaire enquêteur; passé ce délai, l'immeuble était déclaré purgé des droits réels non déclarés. Mais l'article 3 de la loi prévoyait qu'il ne serait délivré de titres nouveaux qu'au cas où les droits n'auraient pas déjà été constatés par acte notarié ou administratif. Cela semblait ruiner le principe premier. Cela le ruina d'ailleurs effectivement. Après les luttes juridiques souvent passionnées, la Cour de Cassation, le 13 décembre 1888, adopta la thèse que les titulaires d'actes notariés ou administratifs n'avaient pas eu à se soumettre aux procédures de la loi de 1873 (20). Cet arrêt était lourd de conséquences et annihilait l'effort de la loi de 1873 pour assurer la sécurité des transactions. L'application de la loi fut suspendue en 1890. Pourtant, quelques années plus tôt, la loi du 28 avril 1887 s'était efforcée de remédier aux autres défauts de la loi. Elle avait décidé la reprise des opérations du Senatus-consulte, opérations qui étaient apparues indispensables pour l'application même de la loi de 1873 dénommées opérations du nouveau Senatus-Consulte.

Elle avait repris la définition de la propriété collective, sans toutefois utiliser les termes de arch et melk. Elle soumet à la loi française les partages et les licitations au cas de succession, tout en précisant que les règles du droit musulman seraient appliquées quant au fond. Elle facilitait les partages au cas d'indivision. Elle allégeait les frais, très lourds, des procédures de 1873.

VII- La loi du 16 février 1897.

Après la mise en sommeil de la loi de 1873, le problème immobilier et foncier se reposait devant les autorités politiques. Nous sommes en 1890, le système des "livres fonciers" est apprécié ; le régime de l'immatriculation qui s'en inspire vient d'être adopté pour la Tunisie (21). Dans cet esprit, un projet avait été déposé sur le bureau du Sénat. Il apparut cependant que la discussion d'un tel projet serait délicate et longue. Or la situation immobilière de l'Algérie exigeait des mesures urgentes. C'est alors qu'à titre provisoire fut adopté un texte sans prétentions qui devint la loi du 16 février 1897. La loi du 16 février 1897 est toujours le texte de base du régime immobilier (complété et modifié ainsi que nous le verrons par quelques lois postérieures et spécialement par la loi du 4 août 1926).

La loi de 1897 met fin dans son article premier aux procédures d'enquêtes générales qui avaient été fort coûteuses et finalement inopérantes (22). La loi (art. 2) donne une valeur absolue aux titres délivrés sur la base de son texte. Les droits réels non déclarés

et non légalement maintenus, même ceux qui reposent sur des actes notariés ou administratifs, sont considérés comme purgés. Le législateur prenait nettement position contre la jurisprudence de 1888 de la Cour de Cassation, dans son article 14, il n'est accordé qu'un délai de six mois aux détenteurs de titres français non purgés au sens de la jurisprudence pour faire valoir leurs droits. L'article 15 dit : "passé ce délai tous les droits non révélés seront purgés"(23). L'article 3 réaffirme le principe de la "francisation". Dans les articles 4 et 11, est créée une procédure de purge partielle, ouverte à tous les propriétaires, quelque soit leur statut personnel et aboutissant évidemment à la "francisation" de la terre. La loi de 1897 réagit contre l'assimilation excessive de la loi de 1873; elle restaure en partie le droit de chefaa (article 17) et le problème du partage, points sur lesquels interviendra plus tard la loi de 1926, elle autorise les transactions portant sur des immeubles francisés par le ministère des Cadis (juges de paix), dans certains cas (art. 16) tout en maintenant les prescriptions de la loi française. Enfin, l'article 13 redonne valeur à la distinction entre terre arch et terre melk, distinction qui redevient fondamentale en droit immobilier.

VIII - La loi du 4 août 1926

La loi de 1897 a été complétée et modifiée sur quelques points par la loi du 4 août 1926 qui, par ailleurs, réorganise des procédures plus vastes ; quelques années plus tard nous relevons encore quelques modifications de détail édictées par les lois du 13 janvier 1951 et du 20 mars 1951. Ces apports ne modifient pas essentiellement le droit qui s'était peu à peu stabilisé en 1897. Trois autres textes, par contre, ont une importance particulière. En ce qui concerne l'immeuble non francisé, nous rencontrons le décret du 7 février 1939 (24), qui organise une publicité spéciale pour les mutations immobilières en Kabylie.

En second lieu, un décret du 21 octobre 1959 applique aux terres "francisées" d'Algérie l'importante réforme sur la publicité effectuée par le décret-loi du 4 janvier 1955. Enfin, une ordonnance du 3 janvier 1959 et une loi du 28 décembre 1959 instituent un nouveau régime foncier applicable dans certains périmètres. Appliqués avec prudence sur des territoires assez modestes, ces textes réalisent le vieux rêve d'un régime s'inspirant des livres fonciers et de l'immatriculation.

Les données statistiques

I - Tableau de la répartition des terres sur la base du senatus-consulte de 1863 pendant la période 1863-1870 (25).

Superficie limitée : 6 883. 811 ha. Répartition :

Terres melk : 2840. 591ha

Terres arch : 1523. 013ha

Communaux : 1336. 492ha

Domaine public : 180. 643ha

Domaine de l'Etat : 1000. 072ha

Rappelons que la troisième opération du senatus-consulte, c'est-à-dire l'établissement de la propriété individuelle, n'a porté que sur 7 355ha. Depuis la reprise des opérations du Senatus-consulte, en 1887, l'ensemble du Territoire du Nord est pratiquement "senatus-consulte"(26).

II - Répartition de la propriété foncière en 1917 (27).

Domaine public : 504. 654 ha
Domaine de l'Etat : 4 610. 617ha
Communaux : 4 152. 771ha
Terres et forêts appartenant aux Européens : 2 317. 447ha
Terres appartenant aux Français indigènes d'Algérie
Terres francisées : 1 813. 329ha
Terres melk : 4 676. 705ha
Terres arch ou sabega : 2 766. 934ha

III -Situation des enquêtes partielles et des enquêtes d'ensemble fin 1955 (28).

Au 31 décembre 1955 les enquêtes partielles se présentent ainsi, enquêtes effectuées sur la base et depuis les lois du 16 février 1897 et 4 août 1926.

Immeubles melk (29): 408. 747ha
Terres arch : 886. 959ha
Domaine public : 34. 215ha
Domaine de l'État : 25. 167ha
Domaine communal : 24. 219ha

Au 31 décembre 1955 les enquêtes d'ensemble sur la base et depuis la loi du 4 août 1926 avaient porté sur 37.871ha, soit :

31.387ha de terres arch
1053ha de domaine public
1594ha de domaine de l'État
3835ha de domaine communal

IV- Répartition des terres en 1959 (30).

Terres francisées : 5400.000ha
Terres melk : 3500.000ha
Terres arch : 2400.000ha
Domaine de l'Etat : 4694.214ha
Domaine public : 539.315ha
Communaux : 4179.050ha

V- Etat des opérations foncières dans les territoires du Sud (31).

Application du Senatus-consulte au 31 décembre 1946

Domaine public : 95 214ha
Domaine de l'État : 1070.791ha
Communaux : 1120.123ha
Propriété privée : 71926ha
Propriété collective : 592.033ha

Enquêtes d'ensemble (loi du 4 août 1926). Entre 1947 et 1952 elles portaient sur 52.000ha environ.

Enquêtes partielles (loi du 16 février 1897 modifiée par celle du 4 août 1926). Cinq enquêtes partielles ont eu lieu jusqu'en 1929 portant sur environ 10.000ha. Trente enquêtes portant sur environ 4000ha pendant la période 1947-1952.

Bibliographie

*Mimoun Bendjillali, enseignant chercheur à l'UFR des sciences juridiques et politiques de l'université Paris VIII. Il enseigne entre autres l'histoire du droit musulman et de la criminologie comparée.

1- sur le régime des terres en droit musulman. voy. Pouyanne, *la propriété en Algérie*, P.18 et s. Girault-Milliot *principes de législation coloniale*, tome III, l'Algérie; L. Milliot, *Introduction de l'étude du droit musulman*; G.H. Bousquet, *Précis de droit musulman algérien*; F. Dulout : *Traité de droit musulman algérien*, tome III ; M. Morand, *Etudes de droit musulman algérien spécialement*, p.265à 361. avant-projet p.327.

2- Sur la situation foncière en 1830, voy. les auteurs cités à la note précédente et Larcher : *Traité de législation algérienne*, Tome III, P.5. , P34. et voy. Pouyanne P.337.

3- Les dispositions concernant les Israélites seront modifiées par la loi du 16 juin 1851, art.16.

4- Ainsi jugé par le Tribunal d'Alger, le 20 novembre 1838, cit. par Pouyanne, op.cit. P. 334.

5- Rappelons qu'à cette époque, les affaires algériennes relèvent du Ministre de la guerre.

6- Voir. Pouyanne, op. cit. qui indique au surplus que devant les conséquences excessives des principes de l'ordonnance, on dû instituer une "commission des transactions et partages" chargée en fait, de ne pas appliquer l'ordonnance.

7- Voir.Pouyanne. idem (6)

8- signalons que la Cour d'Appel d'Alger (22 janvier 1864 - J.A., 1864, 1 et 12 décembre 1866 - J.A. 1866, 52) a considéré que cette interdiction ne visait que la terre « arch » proprement dite et ne visait pas la terre de propriété privée, terre « melk » qui, même dans ces territoires était susceptible de libre transmission.

9- V. Le nombre de cinq tribus et leur dénomination sont donnés dans le tableau annexé à la loi du 26 juillet 1873. C'est aussi le chiffre qui est repris par Pouyanne, op. cit. et Larcher *Traité* cité, notons que les trois tribus de la province d'Alger avaient un territoire représentant 42 980 ha. Les chiffres beaucoup plus importants sont donnés par Besson et par Laynaud. Ils sont puisés dans l'exposé des motifs présenté au Sénat sur le projet qui devint le sénatus-consulte de 1863. Il y est indiqué en effet, que 16 tribus furent cantonnées occupant un territoire de 343.387 ha. Dont le partage aurait laissé 282.024 ha. aux indigènes et attribué 61.363 ha. à l'Etat.

10- Voir. Pouyanne, op. cit., p.381.

11- Décret du 30 août 1870, in B.O. 1870, 2°part.

12- La procédure est mise au point par le décret du 22 septembre 1887 et une instruction du Gouverneur général en date du 1er février 1888.

13- Voir Décret du 28 juin 1956.

14- Mettons cependant à l'actif de cette loi qu'elle est l'amorce de l'établissement de l'état civil pour la population indigène ; l'article 17 est en effet, à l'origine de l'attribution d'un nom patronymique avant la loi du 2" mars 1882.

15- Voir. Pouyanne, op. cit., P. 452, Larcher *Traité* cit.III, P.112.

16- La loi du 23 mars 1855 était rendue applicable en Algérie par le décret du 4 juillet 1855, mais ne s'appliquait bien entendu, que dans le cadre de l'application du "statut mixte".

17- Les limites méridionales du Telle, suivant le rapporteur Warnier, citant le texte d'une délibération du Conseil supérieur de gouvernement du 19 janvier 1872 : sont "naturellement tracées par la ligne de partage des eaux qui vont d'un côté à la méditerranée, et de l'autre aux dépressions salines des chotts". Cette délibération sert également de base au décret du 20 février 1873 sur les circonscriptions cantonales.

18- Voir. Pouyanne op. cit. , P. 448 et les autres cités.

19- Cammartin, Discours de rentrée à l'audience solennelle de rentrée de la Cour d'Appel d'Alger.

20- Voir. *L'exposé de ces conflits juridiques* in Pouyanne, op. cit. et Larcher traité, P. 89.

21- Le régime de l'immatriculation en Tunisie a été établi par la loi du 5 juillet 1885 et Décret Beylical du 1er juillet 1885.

22- Les procédures d'ensemble ne seront réorganisées que par la loi du 4 août 1926 dans des cas bien déterminés.

23- Larcher : Traité cité.III, P.151, note 4, indique que le dernier procès à l'occasion de ces titres s'est terminé le 3 février 1910.

24- L'application de ce décret fut suspendue en raison des événements de la guerre et reprise par le décret du 24 octobre 1946.

25- Les chiffres donnés sont ceux fournis par M. Laynaud, notice sur la propriété foncière en Algérie, P.61, reproduits également par Larcher, Traité, cité, III, P.70.

26- Voir. "Exposé de la situation générale de l'Algérie 1955", p. 74 où il est indiqué que les opérations terminées dans le département de Constantine ne portent plus que sur huit tribus dans les deux autres départements.

27- Renseignements tirés de la "*répartition de la propriété foncière en Algérie*" et reproduits également in Larcher, Traité, cit, III.

28- Chiffres relevés dans "*exposé de la situation générale de l'Algérie en 1955*".

29- Le tableau statistique range ces terres sous la dénomination de terre melk ou terre arch. Ce n'est pas juridiquement exact car à la suite de la procédure d'enquête partielle ou d'ensemble, elles sont "francisées". Ces deux termes indiquent donc leur caractère avant que la procédure d'enquête ne soit parvenue à son terme.

30- Chiffres donnés par Luchaire "Droit d'Outre-Mer" p. 255

31- Voir. *Les Territoires du Sud de l'Algérie*, 2° partie, 1929. Exposé de la situation générale des Territoires du Sud de l'Algérie, vol.1930 à 1946 et 1947-1952.

Rappelons qu'à ces dates les limites des Territoires du Sud englobaient l'arrondissement de Djelfa et la presque totalité du département de Saïda et représentaient environ 1987.602 km².