



HAL
open science

Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie

Didier Guignard

► **To cite this version:**

Didier Guignard. Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie . L'Année du Maghreb, 2015, 13, pp.79-108. hal-01401468

HAL Id: hal-01401468

<https://hal.science/hal-01401468v1>

Submitted on 23 Nov 2016

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie

Land Registries' living archives in Algeria

Didier Guignard

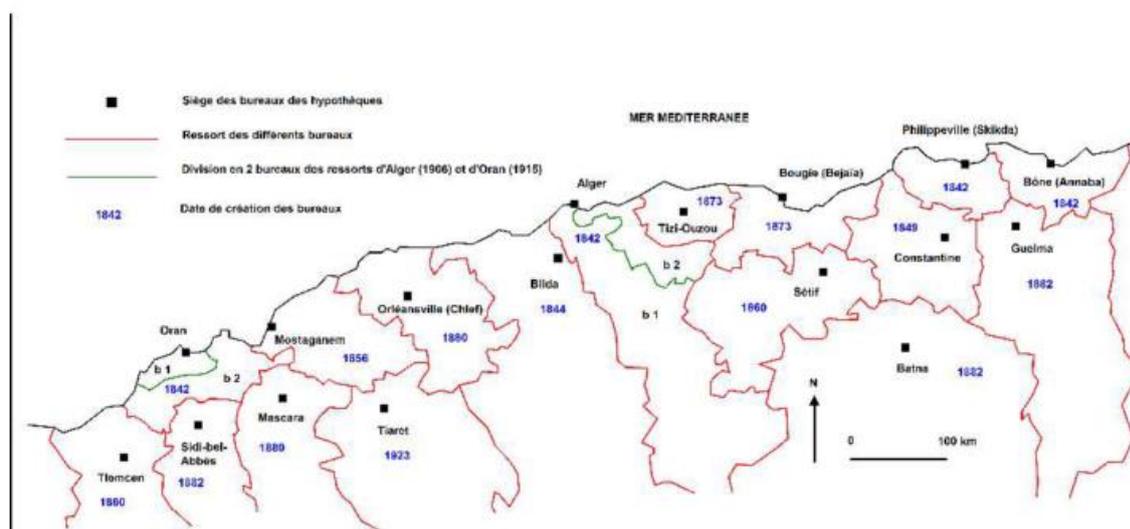
« Comprenez qu'il s'agit là d'archives vivantes ! » Cette réflexion de conservateurs fonciers revient en boucle lors d'une mission d'évaluation de leurs fonds pour la période coloniale¹. Elle répond à ma surprise de voir manipuler chaque jour les précieux volumes des salles d'archives, y compris les plus anciens du XIX^e siècle. Or cette activité fébrile n'est pas générée par une poignée d'historiens mais par un public nombreux se pressant aux guichets, soucieux de faire la preuve de sa propriété. Garantir l'authenticité et la publicité des mutations immobilières est certes la fonction première d'une conservation foncière, l'ancien bureau des hypothèques². Mais, depuis une vingtaine d'années, ce besoin s'est considérablement accru en Algérie du fait de la privatisation des propriétés et de la libéralisation du marché. Le contentieux immobilier alimenté par l'héritage colonial, la croissance accélérée des villes et les différentes réformes foncières, depuis 1962, lui donne plus d'intensité encore. Le constat vaut d'ailleurs pour d'autres pays en voie de développement, anciennement colonisés (Colin *et al.*, 2009).

Mais, comme historien étranger en ces lieux, j'ai souvent eu l'impression de naviguer à contre-courant. Des personnes clés ont heureusement compris le sens de ma démarche en m'apportant leur aide. Je tiens à les remercier ici en commençant par Allaoua Bentchakar, ancien directeur des Conservations foncières et du Cadastre³. L'évaluation était aussi conditionnée par mes thèmes de recherche qui portent sur les modes d'appropriation des terres pendant la période coloniale. Je souhaitais vérifier la possibilité de saisir l'origine et l'évolution de patrimoines fonciers sur la longue durée. Mais la prospection dépassait cet horizon personnel. Elle s'inscrivait dans la continuité d'efforts collectifs depuis une dizaine d'années pour faire mieux connaître les lieux de documentation en Algérie. Avec l'espoir de donner des idées aux chercheurs et de leur faciliter le travail à l'avenir (Guignard *et al.*, 2003 et 2004). Guidé cette fois-ci par Allaoua Bentchakar, j'ai pu visiter les salles d'archives de 10 des 18 bureaux des hypothèques d'avant 1975 (cf. doc. 1) : Alger

(deux bureaux), Blida, Mostaganem, Tlemcen, Mascara, Sétif, Constantine, Skikda (ex Philippeville) et Bejaïa (ex Bougie). Ont été laissés de côté, volontairement, les deux bureaux d'Oran et celui de Sidi-bel-Abbès dont les archives postérieures à 1910 « ont été entièrement détruites » à la suite des attentats de l'OAS, les 14 et 25 juin 1962⁴. De même ne s'est-on pas arrêté à Chlef (ex Orléansville / El Asnam) en raison des ravages causés par le séisme du 10 octobre 1980, notamment, que M. Bentchakar avait pu mesurer en personne⁵. Enfin le temps nous a manqué pour visiter les salles d'archives de Tiaret, Tizi-Ouzou, Batna, Guelma et Annaba (ex Bône).

L'échantillon suffit néanmoins à me convaincre de la richesse exceptionnelle des fonds conservés. Elle se perçoit à différents niveaux. On peut apprendre beaucoup du contexte de production de ces archives depuis le XIX^e siècle, des pistes de recherche originales qui émergent des contenus. Mais l'état de conservation et les conditions d'accès sont tout aussi instructifs. Nous sommes bien en présence d'archives *vivantes* et pas seulement au sens où l'entendent les conservateurs⁶. Par leur origine, la qualité et la continuité des informations qu'elles renferment, l'environnement qui est le leur aujourd'hui, elles entretiennent un dialogue permanent entre le passé et le présent de l'Algérie. Cet article vise aussi à rendre compte de ces allers-retours incessants, tant ils conditionnent l'existence des documents et la lecture qu'on peut en faire.

Doc. 1 – Les bureaux des hypothèques en Algérie à l'époque coloniale



Carte réalisée à partir des sources suivantes : Estoublon Robert et Lefébure Adolphe, *Code de l'Algérie annoté*, Alger, Jourdan, 1896, p. 23, 70, 121, 192, 251, 394, 530 et 592 (utile pour les dates de création des tribunaux de 1^{re} instance qui provoquent l'ouverture des bureaux des hypothèques) ; *Revue algérienne et tunisienne de législation et de jurisprudence*, t. 21, 1905, p. 214, t. 32, 1916, p. 22 et t. 40, 1924, p. 497 (pour la création des 2^e bureaux d'Alger et d'Oran et le ressort particulier de Tiaret qui mord sur ceux plus anciens de Mostaganem et de Mascara) ; Accardo Frères, *Carte des circonscriptions administratives et judiciaires de l'Algérie* au 1 / 800 000e, Alger, Guende, 1887, conservée aux Archives nationales d'Algérie (ANA), Fonds n° 113 CA1-IV-6 (indispensable pour la délimitation des ressorts des tribunaux de 1^{re} instance qui sont aussi ceux des conservations).

Une documentation générée par la francisation juridique des propriétés

Rappelons qu'avant l'arrivée des Français, l'appropriation d'un bien immobilier se passait volontiers de tout acte écrit (Valensi, 1975, p. 124, Michel, 1997, p. 250-259, Saidouni, 2001, p. 199). Dans l'intérieur du Maghreb, l'arbitrage fréquent d'un chef de tribu ou

d'une personnalité acceptée par les parties en litige n'excluait pas de faire appel au magistrat d'une localité proche, voire à un « cadi des bédouins » (*qāḍī al-bawādī*) nommé sur place par le pouvoir central. Divers modes de résolution des conflits ont pu ainsi « cohabiter, se superposer, voire se modeler l'un l'autre » (Voguet, 2009, p. 150). Cela ne signifiait pas pour autant le recours généralisé à l'écrit. La doctrine musulmane (*fiqh*) comme l'usage coutumier (*'urf*) accordaient le plus grand crédit aux témoignages oraux. Même quand le cadi était sollicité pour arranger ou trancher un litige, son intervention n'aboutissait pas forcément à une sentence écrite ni à un acte notarié (Hentati, 2007, Powers, 2011, Voguet, 2014)⁷.

C'est surtout l'incertitude générée par la conquête et les débuts de la colonisation française qui change radicalement la donne. Quand les nouvelles autorités ne s'emparent pas directement des biens des Algériens après 1830 – par voie de séquestre ou d'expropriation – elles conditionnent la « reconnaissance » de la possession et des usages superposés à la détention d'actes écrits. Encore ceux-ci doivent-ils respecter certaines normes juridiques importées quant à l'identification des ayants droit, la mesure et la localisation des propriétés, la description des droits réels ou des charges pesant sur elles. Sans quoi l'acte est facilement rejeté et les droits ignorés. A fortiori s'il n'existe pas le moindre écrit pour les soutenir (Isnard, 1948, Grangaud, 2009, Guignard, 2013). Dans ces conditions, la pénétration coloniale s'accompagne d'une sollicitation croissante des cadis, lesquels sont progressivement formés aux attentes du nouveau pouvoir, avec plus ou moins de succès⁸. Cette production d'actes en langue arabe peut paraître paradoxale, au milieu du XIX^e siècle, car le domaine de compétence des magistrats musulmans est bientôt grignoté au profit des juges et des notaires français (Ageron, 2005, t. 1, p. 209-217)⁹. De plus, si les historiens ottomanistes ont montré tout le profit à tirer de ce type de documents (Ze'evi, 1998), leur frustration serait grande en Algérie dans les bureaux des hypothèques¹⁰. Seules des transcriptions d'actes – puis des copies après 1921 – issues des études notariales ou des tribunaux français y sont conservées. Elles sont obligatoires à partir de 1855 pour les transactions immobilières entre vifs et certains baux de location. Il faut attendre 1935 pour que la publicité foncière s'étende aux mutations pour cause de

décès et aux partages de bien-fonds.

La sélection des documents est donc sévère dans un bureau des hypothèques. Elle permet cependant d'inclure des propriétaires algériens, bailleurs, vendeurs ou acheteurs. Car la primauté donnée aux preuves écrites, l'emprise domaniale et les obstacles posés au rachat par les « indigènes » des lots réservés aux Européens, ne suffisent pas à les priver totalement des biens francisés¹¹. De moins en moins avec le temps. Quand les propriétaires européens et autochtones figurent dans des tables alphabétiques séparées, au siège de la conservation, le nombre de volumes respectifs est de 1 pour 0,8 à Tlemcen (1860-1961), 1 pour 0,9 à Blida (1844-1961), 1 pour 4 à Mostaganem (1856-1961). Sans doute ces proportions doivent-elles beaucoup au processus de concentration foncière dans la première moitié du XX^e siècle – plus prononcé chez les Européens – et au rachat émietté de terres coloniales par des Algériens au cours de la même période (Ageron, 1979, p. 480-485, Mussard, 2012). Cela n'empêche pas une poignée d'Européens de posséder plus des deux tiers des terres francisées en 1936¹² – sans doute davantage d'immeubles urbains – alors que le rapport démographique entre les communautés penche toujours du même côté et de façon assez stable : 1 Européen pour 8 Algériens musulmans en 1876, 1 pour 7 en 1911, à nouveau 1 pour 8 en 1954 (Kateb, 2001, p. 120-121). Manifeste dans ces archives, la surreprésentation des Européens devient flagrante au niveau des registres

d'inscriptions hypothécaires. Un arrêté du 28 mai 1832 a en effet dispensé les « indigènes » d'une telle formalité et, de toute manière, divers obstacles les empêchent souvent d'accéder à cette forme de crédit : la part insuffisante de biens francisés (ou de biens tout court) pour leur servir de gages, la frilosité des prêteurs sur ce marché (ils sont généralement français), la fréquence de l'indivision chez les Algériens (qui oblige les copropriétaires à se mettre d'accord avant d'y recourir) et enfin l'interdit islamique (rarement transgressé de façon aussi explicite)¹³.

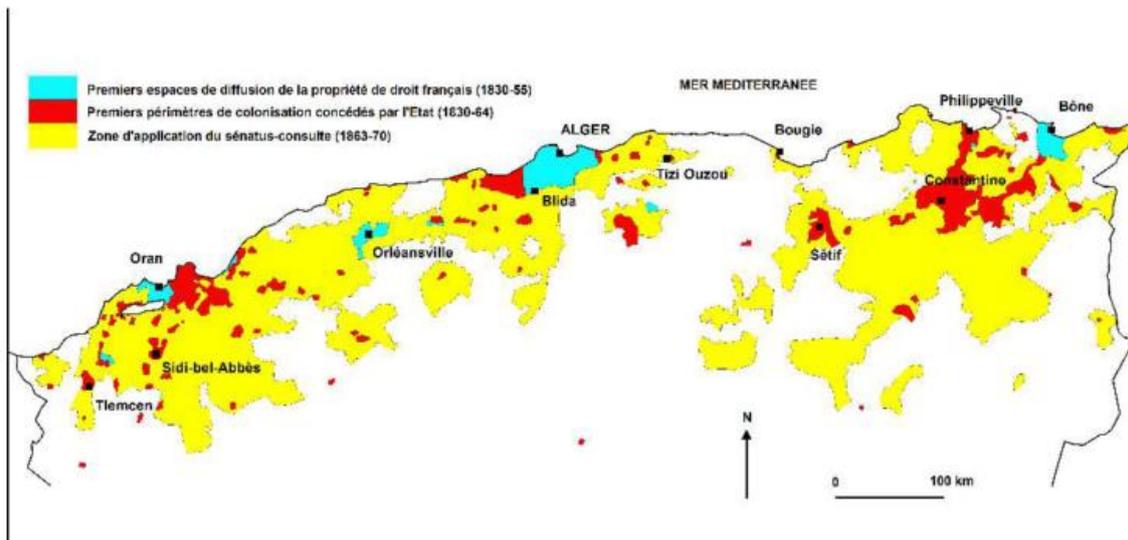
Les conservations sont donc avant tout un marqueur du peuplement colonial et de la francisation juridique de la propriété. Elles s'ouvrent dès qu'un tribunal de première instance voit le jour, autrement dit quand le nombre de justiciables européens dépasse un certain seuil pour une région. Si le volume d'affaires immobilières excède les capacités d'un bureau – c'est le cas pour les circonscriptions d'Alger ou d'Oran au début du XX^e siècle – son ressort est scindé en deux. Ainsi s'explique l'échelonnement des créations entre 1842 (Alger, Oran, Philippeville, Bône) et 1923 (Tiaret)¹⁴. Les ouvertures s'accroissent dans les années 1870-80, période où l'immigration européenne et la francisation de la propriété vont de pair en atteignant leur rythme maximal (cf. doc. 1 à 3). Mais plus la transformation du régime foncier est précoce et étendue, plus un bureau accumule d'archives (cf. doc. 4).

Le passage des géomètres s'effectue dans les zones « pacifiées » en ciblant les villes et les campagnes aux ressources agricoles, sylvicoles, minières ou commerciales les plus avantageuses. Ce travail d'arpentage reste subordonné à d'autres facteurs qui en retardent parfois l'application : la densité d'occupation et la résistance des Algériens, les limites consécutives du peuplement européen, l'ouverture différée ou l'attrait inégal du marché foncier. A l'opposé des « fronts pionniers » d'Amérique du Nord, d'Afrique du Sud ou d'Australie (Weaver, 2003), l'Etat joue ici un rôle décisif en anticipant toujours l'arrivée des colons. Il décide du périmètre d'application des réformes foncières, du personnel et des moyens budgétaires qui leur sont alloués. Son domaine privé prend des proportions inconnues en métropole pour sanctionner les tribus ou propriétaires « ennemis de la France », engranger un maximum de recettes, redistribuer l'espace aux Européens ou à des sociétés capitalistes (Ruedy, 1967). Énumérons seulement les décisions ou les lois ayant le plus contribué à ce processus de francisation juridique des biens immobiliers (cf. doc. 2-3) : l'expropriation et le séquestre en ville dès les années 1830 ; les ordonnances de 1844-46 pour la « reconnaissance » des propriétés dans la Mitidja et le Sahel algérois, autour d'Oran, de Mostaganem et de Bône ; les mesures de séquestre rural pour réprimer des insurrections armées dans les années 1840-50 (en Oranie surtout) et au début des années 1870 (principalement en Kabylie) ; les expériences militaires de « cantonnement » de tribus (1845-63) sur plusieurs points de la colonie ; la multiplication des actes notariés, administratifs ou judiciaires statuant sur la propriété d'immeubles ; enfin le sénatus-consulte de 1863 dont les dispositions sont corrigées en 1887 et qui est complété par la loi Warnier de 1873, amendée à son tour en 1887, 1897 et 1926.

La superposition de ces deux derniers monuments législatifs (cf. doc. 2-3) aboutit à un parcellaire des propriétés privées, communales et domaniales régies par le seul droit français. Mais l'objectif de couvrir la totalité du territoire est loin d'être atteint à l'indépendance. De plus, si un délai de quelques mois à plusieurs années sépare leur application respective, il peut aussi ne jamais être comblé. C'est pourquoi les biens classés comme « melk » (privatifs) ou « arch » (collectifs), lors du premier passage des commissaires, représentent des surfaces importantes après 1870 : respectivement 7,4 et

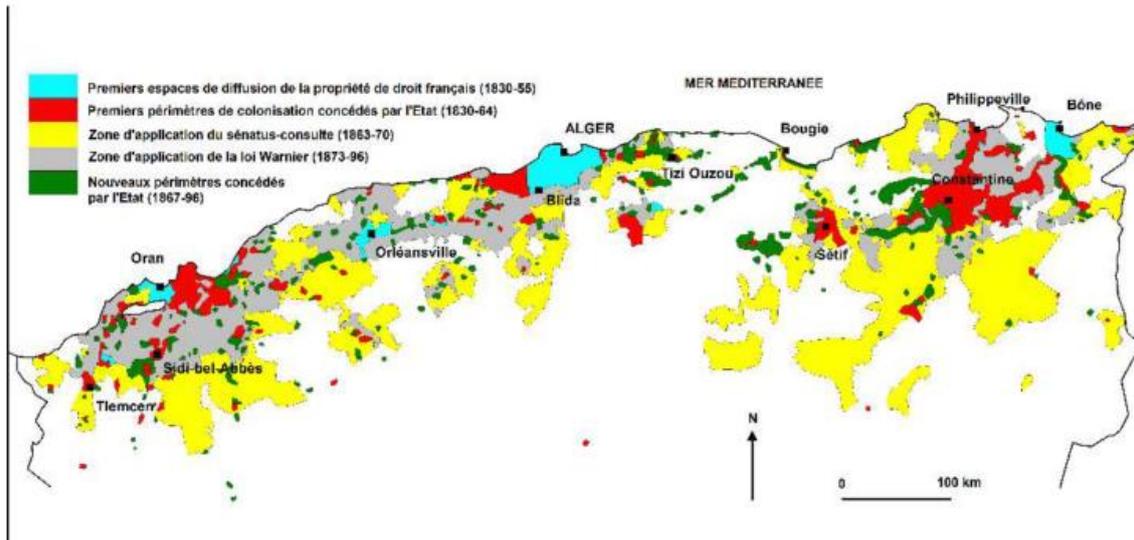
2,6 millions d'hectares en 1936 contre 4,6 millions pour les terres francisées (Charnay, 1965, p. 137). Ils ne relèvent pas encore du droit français mais d'un droit musulman réinventé par les Français (Henry, 2009, Buskens et Dupret, 2011, Guignard, 2013, Bontems, 2014). En principe, les transactions dont ces terres font l'objet ne figurent pas au bureau des hypothèques, sauf si le second passage des commissaires est annoncé lors d'une enquête générale à l'échelle d'un « douar » (section communale) ou partielle à la demande d'un particulier. Dans les deux cas, les commissaires enquêteurs procèdent à la délimitation des parcelles, au partage des biens « arch » cultivés et au calcul des quotes-parts pour les biens « melk » indivis (Sainte-Marie, 1975). Des titres individuels sont enfin délivrés à tous les possesseurs « reconnus » qui rendent la francisation des propriétés complète et, en principe, définitive. Dès lors, les transactions affectant ces terres sont censées toutes passer par le bureau des hypothèques.

Doc. 2 – L'état du processus de francisation de la propriété en 1870



Synthèse réalisée à partir des sources suivantes : un *Etat de la propriété* au 1 / 800 000e, dressé par le Service cartographique du Gouvernement général de l'Algérie en 1896, ANA, fonds n° 113 CA1-IV-6 ; l'évolution de *La colonisation officielle en Algérie* au 1 / 1 500 000e, dressée en 1919 par le même service, accessible en ligne : <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b530643943/f1.zoom.r=carte%20colonisation%20alg%C3%A9rie.langFR> (site de la Bibliothèque nationale de France consulté en avril 2014).

Doc. 3 – L'état du processus de francisation de la propriété en 1896



Synthèse réalisée à partir des sources suivantes : un *Etat de la propriété* au 1 / 800 000e, dressé par le Service cartographique du Gouvernement général de l'Algérie en 1896, ANA, fonds n° 113 CA1-IV-6 ; l'évolution de *La colonisation officielle en Algérie* au 1 / 1 500 000e, dressée en 1919 par le même service, accessible en ligne : <http://gallica.bnf.fr/ark:/12148/btv1b530643943/f1.zoom.r=carte%20colonisation%20alg%C3%A9rie.langFR> (site de la Bibliothèque nationale de France consulté en avril 2014).

Cependant, si ces biens sont détenus par des Algériens qui en font commerce entre eux et les transmettent à leurs héritiers, on peut finir par oublier le statut du bien-fonds, géré à nouveau selon la coutume ou le droit musulman (Brahiti, 2013, p. 108). D'autre part, la « purge » des droits antérieurs prévue par la loi Warnier (1873) ne s'applique pas aux biens francisés avant son application ni à ceux qui le deviennent sous l'effet d'un acte notarié, administratif ou judiciaire. Or « c'est le cas de francisation qui est de nature à se présenter [...] le plus fréquemment, et les difficultés qu'il soulève sont considérables », prévient le juriste Emile Larcher au début du XX^e siècle (1923, t. 3, p. 230). A cette époque, en effet, les immeubles concernés sont souvent grevés de servitudes (droit de passage, vaine pâture, partage des fruits...), gagés auprès de créanciers (*rahniyya*, *tunyā*, hypothèque kabyle ou française), soumis à un droit de préemption différent selon les lieux (*šaf'a*), convertis en fondation pieuse (*ḥabūs*) ou fractionnés toujours plus avec le temps de façon indivise. Ce sont autant de droits réels que les lacunes de la publicité foncière rendent souvent « occultes » aux nouveaux acquéreurs. Si ces derniers sont européens, ils ont quand même tout intérêt à s'adresser au bureau des hypothèques.

Mode d'emploi et mesure de ces archives

L'institution est semblable à celle de la métropole. Elle résulte d'une lente maturation depuis le XVI^e siècle que la révolution du régime de propriété en France, au tournant des XVIII^e-XIX^e siècles, a précipité et quasiment achevé (Chambas, 1925, Merley, 1972, Massaloux, 1989, Thiveaud, 1993). Mais les garanties juridiques qu'elle peut offrir en Algérie, après 1842, sont surtout destinées à l'administration domaniale, aux colons et aux investisseurs venus du nord. Car les sources de contentieux sont multiples et n'épargnent nullement les Européens au début de la conquête. La colonisation n'est-elle pas – par essence – l'appropriation violente et à leur profit des biens autochtones ? Précisément, la mise en ordre juridique d'une telle spoliation reste une préoccupation

majeure des autorités. L'enjeu n'est pas seulement d'habiller de lois le grand écart avec les principes de 1789¹⁵. Des bases juridiques solides sont indispensables pour sécuriser la possession de ces biens mal ou vite acquis. Or la coexistence de divers systèmes normatifs et judiciaires gêne considérablement cet effort. Les autorités s'emploient donc à forger des cloisons étanches pour éviter au moins qu'un bien francisé puisse, en changeant de mains, changer aussi de juridiction. Avec plus ou moins d'efficacité, nous l'avons vu. En attendant, dans un pays où la valeur probatoire de l'écrit était relative, les pertes de mémoire générées par la conquête s'avèrent redoutables, y compris pour les Européens. Elles peuvent résulter des destructions, de la mort ou de la fuite des ayants droit, comme de manœuvres opportunistes pour tromper l'envahisseur ou le voisin. C'est dire l'importance du régime hypothécaire français pour les propriétaires européens. Il les assure de mieux connaître leur nouveau patrimoine, d'en estimer la valeur et les revenus associés, de pouvoir le défendre selon une législation taillée sur mesure et surtout l'offrir en gage aux prêteurs. Cette dernière garantie est essentielle dans une colonie marquée durablement par la rareté du crédit, la fièvre du bâti et des acquisitions foncières chez les Européens, aussi bien en ville qu'à la campagne (Guignard, 2010, p. 106-120)¹⁶. Ils se plaignent toujours vivement de l'absence de bureau des hypothèques tant qu'ils résident en dehors des limites d'une juridiction civile¹⁷.

Les services qu'une conservation leur rend, sitôt sa création, conditionnent encore la production d'archives (cf. doc. 4). En effet, pour chaque transaction de bien francisé ou déclaration d'hypothèque, le conservateur réceptionne les pièces justificatives. Il les date et les décrit rapidement dans un registre des *dépôts*. Il contrôle ensuite les informations contenues dans l'acte notarié ou le jugement d'adjudication, en assure la publicité en les recopiant – puis en insérant une simple copie après 1921 – dans un volume dit des *transcriptions*. Sur des registres distincts, pareillement soumis à la perception de taxes, il *inscrit* les créances hypothécaires et *transcrit* les saisies immobilières pour éviter de mauvaises surprises aux acheteurs potentiels. Comme la publicité de ces données exige un classement normalisé – le même qu'en France – les noms, prénoms, activités et

résidences des propriétaires sont consignés dans une *table alphabétique*, dès la première transaction les concernant. C'est aussi une étape obligée pour le chercheur qui, à la manière d'un conservateur, relève les cotes relatives à ces personnes. Elles lui permettent de retrouver les cases nominales du *répertoire des comptes* qui fournissent la liste complète des opérations immobilières ayant fait l'objet de transcriptions ou d'inscriptions, elles-mêmes référencées. Ce sont autant de nouveaux volumes à extraire des rayonnages puisque le conservateur met bout à bout les informations qui lui parviennent, chaque jour, quelle que soit leur localisation à l'intérieur du ressort.

Voilà qui complique singulièrement la tâche du chercheur. Car si le classement nominal est adapté pour saisir une information sur un propriétaire – le principe de la publicité personnelle – ses pesanteurs se font ressentir dès qu'il s'intéresse à un bien immobilier sur la longue durée et la difficulté grandit à l'échelle d'un quartier ou d'un terroir. Cela suppose de connaître l'identité d'un des propriétaires successifs, au moins, pour chacune des parcelles. Les ventes ou achats à son nom sont le seul moyen de reconstituer la chaîne des détenteurs du bien-fonds. A charge pour l'enquêteur de renouveler l'exercice pour l'ensemble de la zone étudiée. Si les informations collectées piquent davantage sa curiosité, les ramifications se multiplient rapidement et peuvent se prolonger dans les archives d'autres bureaux, en Algérie comme en France. C'est pourquoi un accès direct à la salle d'archives est indispensable. Elle ressemble d'ailleurs plus à une bibliothèque

ancienne avec ses alignements de volumes reliés et numérotés. On gagne alors un temps précieux en procédant soi-même aux correspondances : d'un exemplaire de la table alphabétique au bon registre des transcriptions ou des inscriptions, *via* la case nominale du répertoire des comptes. Le puzzle se reconstitue à ce prix, en alternant les marches et les pauses, la lecture patiente d'un acte à la quête du volume suivant.

Doc. 4 – Une mesure globale des archives hypothécaires de l'époque coloniale

Conservations mères visitées (date de création)	Tables alphabétiques (nombre de volumes jusqu'à 1961)	Répertoires des comptes (nombre de volumes jusqu'à 1961)	Transcriptions d'actes (nombre de volumes jusqu'à 1978)*	Total en mètres linéaires	
Alger (1842)	**	198	2 087	± 100	± 370
Alger 1 ^{er} bureau (1906)	± 100	267	3 371	± 130	
Alger 2 ^e bureau (1906)	229	233	2 342	± 140	
Blida (1844)	299	511	4 159	± 260	

Skikda (1844)	61	170	1 018	± 60
Constantine (1849)	± 240	381	2 911	± 150
Mostaganem (1856)	± 250	414	*** ± 3 000	± 180
Tlemcen (1860)	182	239	± 2 500	± 120
Sétif (1860)	67	246	1 931	± 100
Bejaïa (1873)	55	181	1 251	± 60
Mascara (1880)	135	± 200	**** 2 473	± 120

* Je prolonge le décompte des volumes de transcriptions jusqu'à 1978 puisque le ressort de la plupart des bureaux reste inchangé de leur création jusqu'à cette date. En revanche, le décompte des tables alphabétiques et des répertoires des comptes s'arrête en 1961 quand ces deux outils sont remplacés par le fichier immobilier.

** Les tables alphabétiques de l'ancienne circonscription d'Alger (1842-1906) ont été transférées dans l'annexe de Bab Azoun que nous n'avons pas eu le temps de visiter.

*** Les volumes de transcriptions d'avant 1913 (non comptabilisés) sont au siège de la Wilaya d'Oran.

**** Idem pour les volumes de transcriptions d'avant 1911 (non comptabilisés). De plus, ceux d'après 1911 ne sont pas situés au même endroit à Mascara que les tables alphabétiques et les répertoires des comptes, ce qui ne facilite pas la consultation de ces archives.

Ces archives imposent ainsi leur logique. En passant en revue leurs conditions de production, on comprend mieux le nombre inégal de volumes d'un lieu à l'autre. L'ancienneté du bureau joue assurément un rôle mais d'autres facteurs interagissent : la taille du ressort, la précocité et l'ampleur du processus de francisation juridique, l'importance du peuplement européen, la taille moyenne des propriétés et la dynamique du marché foncier. Rien n'arrête l'accumulation de ces séries formalisées avant 1961 et l'introduction du fichier immobilier¹⁸. Aussi donnent-elles accès, à travers le prisme d'une révolution foncière en contexte colonial, à un pan entier de l'histoire algérienne des XIX^e-XX^e siècles. Mais cette richesse documentaire se précise en ouvrant les volumes.

Des pistes de recherche pour l'Algérie de l'époque coloniale

Je partirai de l'emploi qui a été fait des mêmes fonds conservés en France. Des historiens des mondes ruraux et urbains ont proposé des pistes à partir de ces sources qui sont parfaitement transposables au cas algérien. D'autres me paraissent plus spécifiques au contexte colonial. Elles contribueraient ensemble à renouveler l'historiographie.

Dès 1955, lors d'une séance de la Société d'histoire moderne, Georges Lefebvre souligne l'intérêt des archives hypothécaires pour analyser l'endettement des propriétaires exploitants ou rentiers. « Parce que l'organisation bancaire en France demeura faible jusqu'aux dernières décades du XIX^e siècle, le prêt hypothécaire a nourri, pour une part importante, l'essor du négoce et de la manufacture » (1955, p. 9). Philippe Vigier reconnaît à son tour l'apport des transcriptions de saisies immobilières pour sa thèse sur la région alpine vers 1850 : « leur nombre traduit davantage le malaise ou la prospérité paysanne que celui des inscriptions hypothécaires, qui dépend non seulement des demandes des débiteurs, mais aussi des offres des créanciers » (1955, p. 11). Son travail pionnier (Vigier, 1963) est suivi de plusieurs monographies sur les campagnes qui utilisent surtout les registres de dépôts, de saisies et de créances. Sans doute parce que les mentions y sont plus courtes et se prêtent mieux à la synthèse que les longues transcriptions d'actes notariés à l'usage contraint par le classement nominal. Aussi l'emploi des archives hypothécaires paraît-il toujours secondaire au regard des autres fonds dépouillés : matrices cadastrales et inventaires après décès, instructions judiciaires ou rapports de police, recensements démographiques et statistiques agricoles, registres paroissiaux puis communaux, etc. (Hubscher, 1979-1980, Farcy, 1989). Fait exception la

remarquable étude de Gilles Postel-Vinay sur le crédit hypothécaire dans la France rurale des XVIII^e-XIX^e siècles. Il explique l'importance de ce « crédit formel » qui « se coule dans l'organisation des réseaux notariaux » (1998, p. 16-18). Loin de le faire disparaître, les premières agences bancaires le proposent à leur clientèle. C'est le moyen de faire face aux grandes dépenses d'achat de terres, de construction de fermes ou d'amélioration agricole. On y recourt aussi pour les investissements dans le bâti urbain ou la conversion de dettes familiales.

Reste alors à préciser la place des prêts hypothécaires dans l'Algérie colonisée. Le rôle joué en ce domaine par certaines institutions de crédit, notamment par une filiale du Crédit foncier, est bien connu (Bonin, 2004, Gharbi, 2005)¹⁹. « Il reste toutefois délicat, d'après les seules archives du CFAA, reconnaît Hubert Bonin, d'évaluer la part de marché effective du CFAA et de ses concurrents, qu'ils soient des banquiers, des notaires ou de simples 'capitalistes' ». Les 9/10^e du crédit hypothécaire échapperaient tout de même à cette banque à la fin des années 1880 (Bonin, 2004, p. 33-34). Les archives des conservations permettent alors de mieux cerner ces réseaux de financement. La question est fondamentale dans une colonie en chantier permanent où les agences bancaires sont toujours plus rares et avec une gamme de services plus réduite qu'en métropole (Isnard, 1954, t. 2, p. 111-117, Gharbi, 2005, p. 57-103)²⁰. Or les emprunteurs n'ont souvent d'autre gage à offrir que la terre ou l'immeuble francisé qu'ils viennent tout juste d'acquérir. Cela suffit à expliquer qu'ils soient généralement européens. Les Algériens continuent d'avoir recours à la *rahniyya* / *tunyā* ou bien sont condamnés au crédit informel (et dévastateur) des usuriers. Les exceptions ne manquent pas cependant. En 1908, un fellah assez aisé – il en existe encore – vend à un rentier français cinq parcelles, soit 42 ha de bonnes terres à mi-chemin entre Sétif et Constantine. L'acte notarié nous apprend que l'Algérien avait lui-même acquis ces biens non francisés, un an plus tôt. Il provoqua dans la foulée une enquête partielle qui lui permit d'hypothéquer l'ensemble en prenant soin de faire inscrire la créance²¹. « Indigène musulman [...] et comme tel non soumis à hypothèque

légale », précise l'acte, rien ne l'obligeait à cette formalité payante, si ce n'est sans doute ses créanciers français qui trouvaient là une garantie supplémentaire d'être remboursés, au besoin par saisie. L'un était rédacteur à la préfecture de Constantine, l'autre géomètre du service topographique à Madagascar. Quant au notaire enregistrant l'obligation, il était certainement le seul capable de réunir des clients aussi éloignés, même si d'autres liens d'affaires et / ou de parenté peuvent nous échapper. La somme empruntée (4 000 francs) correspondait à la valeur des biens hypothéqués. En trouvant un nouvel acquéreur à 4 192 francs, quelques mois plus tard, le fellah s'engage à « rapporter sous quinzaine [...] mainlevée et certificat de radiation de cette inscription », tout en empochant une petite plus value²². L'emplacement des parcelles et les garanties issues du droit français avaient de quoi motiver un tel placement (Charnay, 1965, p. 137). Cet exemple n'a pas valeur de règle mais il donne à voir – via une archive et une forme de crédit particulières – une diversité d'acteurs et une complexité de relations en contexte colonial.

De même les copies d'actes fourmillent d'indices sur les modes d'appropriation foncière. En effet, si les transactions ne concernent que des biens francisés – ou en passe de l'être – le notaire décrit longuement l'« origine de la propriété ». A l'époque, ce paragraphe dispense souvent de réunir les titres antérieurs de cadis, soit parce que ces documents font défaut, exigent une traduction en français ou bien ne répondent pas aux nouvelles normes juridiques. Situation alors banale en Algérie. Le grand intérêt pour l'historien est

de pouvoir remonter le temps en saisissant les mutations foncières et les transformations du statut des biens. Elles dépendent autant de la situation générale, locale que des jeux d'acteurs. Ainsi en 1883 un rentier français, propriétaire dans la Mitidja algéroise, cède à un banquier parisien « tous les droits, parts et portions [qu'il a acquis un an plus tôt] dans différents immeubles et droits immobiliers »²³. Ces achats avaient été réalisés avec un associé – par moitié indivise – et comprenaient : les 149/161^e d'une propriété de 1 153 ha près d'Orléansville, composée de « terres labourables, prairies, jardins, broussailles, rochers et ravins » ; deux autres propriétés plus une vingtaine de parcelles autour de Chellala (cercle de Boghar), soit 878 ha supplémentaires « en labours, parcours et friches ». Malgré leur dispersion et leur éloignement, ces biens offraient des atouts communs : une nature inégale mais pour partie fertile, une bonne desserte par la route, l'application en cours de la loi Warnier. Les vendeurs étaient tous des exploitants algériens soucieux de rester au moins locataires. Pour ceux refusant de céder leur part indivise, la menace d'une licitation se profile en vertu du code civil d'autant plus que, dans cette région, la pratique est alors courante (Sari, 1973, Sessions, 2014). Mais le rentier préfère tirer profit de la montée des prix du foncier à court terme, en relation avec la francisation des terres et avant que la « Grande Dépression » n'atteigne la colonie. L'indication des prix à l'hectare, variables selon les lieux, permet d'estimer son investissement à 28 700 francs. Où est la bonne affaire sachant qu'il revend ses parts au banquier pour 23 350 francs ? En réalité, une clause lui permettait de ne verser l'argent qu'après homologation des opérations de francisation. Comme celles-ci se font attendre dans la région de Chellala, ses dépenses effectives s'élèvent à 17 900 francs, moins encore avec l'encaissement des loyers. En trouvant rapidement un repreneur, le placement devient lucratif. Cette opération éclaire une période d'intense spéculation dans le dernier tiers du XIX^e siècle, au plus fort de la politique d'implantation européenne. Présent dès le

début de la conquête, l'affairisme a changé de nature. Il se déploie désormais à l'échelle de la colonie avec de puissants relais en métropole et des outils juridiques plus performants. Le croisement avec d'autres archives serait nécessaire pour saisir : les circuits d'information sur ce drôle de marché (à la fois très ouvert, très protégé et néanmoins boudé par la haute finance)²⁴ ; l'échec prévisible du projet colonial malgré l'ampleur des dépossessions ; les marges de manœuvre, les divergences d'intérêts et le devenir des populations vivant sur ces terres (comment et pour combien de temps ?).

Renouvelant l'appel de Georges Lefebvre, Gérard Jacquemet propose d'autres pistes à partir des archives hypothécaires en France (1973). Le banquier Jacques Lafitte (1767-1844) lui sert d'exemple pour scruter l'évolution d'un patrimoine familial, les emprunts contractés aux moments clés d'une vie, la nature des relations mobilisées à ces occasions. Mais le « pari biographique » (Dosse, 2011) pourrait aussi bien concerner de parfaits inconnus, l'essentiel étant que la *fortune* familiale – dans sa polysémie : grande, petite, bonne ou mauvaise – lève le voile sur la société qui l'entoure à une époque donnée. En 1904, un fellah des Ouled Mimoun, à l'est de Tlemcen, cède 30 ha sur les bords de l'Oued Isser à un riche propriétaire français de Sidi-bel-Abbès²⁵. Il agit « en son nom personnel » et « comme mandataire verbal » de sa mère et de sa sœur, toutes deux veuves et copropriétaires indivises. Pour l'acquisition de ces jardins et parcelles irrigables, la famille était autrefois capable de déboursier plusieurs milliers de francs. Le revers de fortune paraît sévère avec une revente précipitée à prix cassé : 2 500 francs pour cet ensemble qui lui avait coûté le double, vingt ans plus tôt. Qu'elle n'ait trouvé aucun enchérisseur à l'échelle de la commune – grande comme un arrondissement métropolitain, comptant plus de 13 000 habitants à cette date dont 82 % d'Algériens

musulmans²⁶ – est déjà le signe d'un malaise plus profond. Le luxe de précautions dans la rédaction de l'acte paraît le confirmer. Il relève certes du langage notarial et de régimes probatoires difficiles à concilier en Algérie. Mais l'appauvrissement autochtone, aggravé par l'ampleur des dépossessions foncières à la fin du XIX^e siècle, accroît le risque de ventes fictives. La liste des garanties écrites s'allonge alors pour mieux sécuriser la transaction avec : 1) le numéro de carte d'identité qui s'ajoute aux diverses versions orthographiques du nom du vendeur depuis l'introduction de l'état civil pour les « indigènes » (1882) ; 2) l'obligation pour les femmes absentes de démontrer dans le mois leurs « qualités héréditaires au moyen d'un acte de notoriété régulier » ; 3) la traduction en français et la transcription au bureau des hypothèques des actes du *cadi* à l'origine de cette propriété (le cas n'est pas si fréquent) ; 4) l'engagement à indemniser l'acheteur si la surface bientôt arpentée s'avérait inférieure à 25 ha (à raison de 100 francs par hectare en moins) ; 5) la signature de deux notables algériens – dont un ancien *caïd* – qui déclarent « parfaitement connaître » le vendeur et attestent encore de « son identité et [de] sa capacité civile »²⁷... Quand bien même il s'agirait de pallier aux lacunes de la publicité foncière, cette relation d'affaires ponctuelle ne témoigne pas d'une grande confiance.

Tout le contraire de la vente réalisée en 1919 par un rentier français de Bougie. Elle porte sur des lots de colonisation (31 ha), évalués à 17 500 francs, qu'achètent en indivision deux frères algériens. La somme, précise l'acte, « a été retirée immédiatement par le vendeur [...] avant l'accomplissement de toutes formalités hypothécaires [...] [mais avec] le consentement exprès et formel des acquéreurs présents qui ont déclaré faire de ce retrait leur affaire [...] personnelle »²⁸. Le notaire les met pourtant en garde « au cas où l'état hypothécaire révélerait l'existence d'inscriptions ou autres charges quelconques ». Mais les deux *fellahs* – à qui ces propos sont traduits – disent avoir « entière confiance en la solvabilité actuelle [du] vendeur » et réaffirment leur volonté de « passer outre ». Comment expliquer une telle précipitation chez le rentier d'abord ? Le besoin urgent de

liquidités obéit sans doute à des contingences personnelles. Mais l'hyperinflation de l'après-guerre peut aussi expliquer ses ventes multiples à la même date, dans des conditions similaires²⁹. En effet, pour qui sait voir et peut anticiper, le retour au franc Germinal paraît chaque jour plus illusoire (Sédillot, 1979, p. 119-123). Quels sont alors les ressorts de la « confiance » chez les nouveaux propriétaires ? Il faudrait connaître ici la nature des relations qui les unissent au vendeur, la sociologie locale et l'état du marché dans ce coin de Kabylie. Zahia Soudani s'y emploie pour le Constantinois en analysant de façon remarquable l'évolution du marché foncier entre 1910 et 1938. Confortées par le droit colonial, les pratiques rentières et spéculatives continuent de profiter à une caste de grands propriétaires européens installés généralement en ville. Leur monopole sur le crédit s'avère redoutable pour s'emparer de nouvelles terres. Mais c'est aussi un marché à plusieurs niveaux qui laisse émerger « une paysannerie [algérienne] nouvelle », loin de l'image « diffusée par l'idéologie coloniale ». En effet, « les livres des Hypothèques nous font découvrir des fellahs connaissant les lois foncières et la loi tout court, n'hésitant pas à aller devant les tribunaux pour défendre leurs droits sur les terres, utilisant avocats [et] notaires ». Ce dynamisme des acteurs autochtones ne remet pas en cause « la lutte du pot de terre contre le pot de fer » mais révèle des situations et des relations sociales beaucoup plus nuancées (Soudani, 2007, p. 136-301)³⁰.

Gérard Jacquemet utilise la même documentation pour saisir les transformations du quartier de Belleville au XIX^e siècle (1973 et 1984). Il est ainsi le premier spécialiste d'histoire urbaine en France à en faire son miel. Des sources plus classiques complètent

son vaste corpus, en particulier les matrices cadastrales, les données de l'Enregistrement, les inventaires après décès. En les prenant ensemble ou séparément, il peut préciser la répartition de la propriété, le phénomène de spéculation immobilière, les stratégies d'emprunts / acquisitions du boutiquier jusqu'au rentier. Son exemple est à nouveau suivi ces dernières années (Berthout, 2013, Bonneval et Robert, 2013) après une longue parenthèse pendant laquelle l'économie est restée le parent pauvre des études urbaines. Mais d'autres usages des fonds hypothécaires sont envisageables pour raconter aussi bien la campagne que la ville, les activités agricoles, industrielles ou commerciales. Des plongées dans les transcriptions d'actes, notamment, font ressurgir une grande diversité de paysages et toute une civilisation matérielle dont on sait les évolutions contrastées dans l'Algérie des XIX^e-XX^e siècles. Quelques exemples suffiront à montrer l'ampleur du possible en la matière. En 1907, le propriétaire français d'une mine de plomb, près de Collo, loge 24 ouvriers dans « deux gourbis arabes [que le notaire estime] en bon état d'entretien »³¹. Au même moment, un colon du village de Gouraya se voit saisir sa concession sur laquelle il n'avait édifié qu'une « baraque en planches »³². La concentration foncière et l'accumulation de richesses profitent à d'autres privilégiés au début du XX^e siècle. C'est le cas en 1901 pour le nouveau propriétaire français d'une « grande et belle propriété rurale » de 103 ha à 3 km de Sétif. Il en existe alors de plus grandes mais celle-ci se compose de vergers, jardins maraîchers, terres labourables et prairies irrigables. Elle lui coûte donc 120 000 francs, somme considérable à l'époque, même si le prix double ou triple pour certains domaines. La farine est produite sur place grâce à un moulin à eau équipé de quatre meules et de « bluteries laveuses ». A côté de la maison de maître se dresse un corps de ferme avec deux écuries, une bergerie, « de vastes étables de construction récente [45 x 9 m] [...] avec bastions servant de chambre, hangar avec forge, trois chambres de domestiques »³³. Cet ensemble n'a rien à envier à la grande ferme beauceronne des années 1890. Sur le terroir le plus riche de France, la taille des propriétés et des constructions est même souvent inférieure (Specklin, 1982, p. 284-285).

D'autres actes mentionnent les « gourbis » des ouvriers agricoles, métayers ou fermiers algériens, situés généralement à l'écart des bâtiments d'exploitation³⁴.

Mais c'est surtout dans les villes portuaires qu'arrive grossi le flux des richesses intérieures. Il explique en 1929 ce projet d'immeuble de rapport, rue de l'Amiral Coligny, sur les premières pentes d'Alger. L'appartement du 1^{er} étage doit comprendre, sur quelque 200 m², un « vestibule d'entrée, salon, salle à manger, bureau, vestiaire, placard, galerie sur le parc [Galland], water-closet de maître, lavabo, palier, lingerie, cuisine, office, water-closet de domestique, balcon avec évacuation d'ordures, trois grands placards, trois chambres à coucher, une salle de bains et quatre garde-robes ». Le sous-sol est prévu avec « chauffage central, chaudière pour l'eau chaude, appareils frigorifiques pour les glacières d'appartement ». De même le règlement de copropriété est strict : l'étendage ne pourra se faire que sur la partie de terrasse réservée à cet effet et les tapis seront battus du côté cour avant 9 heures. Quant aux perroquets et « autres animaux criards », ils seront interdits, les chiens tolérés sauf dans l'ascenseur³⁵. On retrouve ici – avec tout le confort moderne – la logique des *beaux quartiers* qui se détachent alors des centres-villes de la métropole. L'entre soi des citadins les plus riches, en quête d'espace, de tranquillité, d'hygiène et d'air pur, s'accroît depuis la fin du XIX^e siècle (Lequin, 1983, p. 344-350). Mais dans cette ville coloniale en pleine croissance, la tendance s'appuie aussi sur la ségrégation ethnique, une grande concentration de capitaux et la facilité avec laquelle on s'affranchit des héritages urbains (Lespès, 1930, p. 407-443, Petruccioli, 1992, Goerg et Huetz de Lemps, 2012, p. 217-236, 317-333).

Des actes précisent ailleurs l'identité des locataires et le montant des mensualités³⁶, les règles d'urbanisme des parcelles à bâtir³⁷. En revanche, les paysages industriels émergent plus lentement de la documentation, selon des logiques propres à la colonie. Ce sont ceux par exemple, vers 1920, d'une fabrique de pâtes alimentaires près de la gare de Sétif³⁸, d'un « atelier de carrosserie et de charronnage » au carrefour de Maison-Carrée³⁹. Enfin, si les transactions immobilières font plus rarement état de valeurs mobilières, des exceptions notables sont à souligner. C'est le cas pour la vente des grandes fermes lorsque l'outillage et le cheptel représentent un capital important. Le notaire dresse alors un inventaire comme il le ferait pour une succession. Tout le matériel est ainsi passé en revue et estimé en 1887 pour un domaine viticole près de Djidjelli : foudres, muids, bordelaises, fûts, entonnoirs, robinets, porte-bouteilles, crochets, fourches « à trois » ou « quatre dents », charrues « vigneronne », « à brancard » ou « brabant », etc.⁴⁰ Dans une ferme du canton de l'Oued Athmenia en 1937, ce sont plutôt le nombre et la valeur des bêtes qui retiennent l'attention : veaux, génisses, vaches « arabes » ou « croisées », taureaux, bœufs, juments « blanches » ou « canadiennes », chevaux, mulets, ânesses, baudets, truies, verrats⁴¹...

Les archives hypothécaires autorisent une grande diversité de sujets et d'approches à l'échelle de l'Algérie sur la longue durée. Les quelques pistes évoquées ci-dessus ne sauraient emprisonner l'imagination des chercheurs. Elles invitent seulement à varier les questionnements trop souvent centrés sur l'Etat colonial, les revendications partisans ou les luttes armées (Branche, 2005, Blais *et al.*, 2010, Blanchard et Thénault, 2011). Cette documentation permet d'appréhender le social par l'économie, le patrimoine ou la vie quotidienne. De telles entrées éclairent différemment le politique et ne se réduisent pas à lui.

Des conditions d'accès et un état de conservation riches d'enseignements

Mais le chercheur s'affranchit difficilement de son environnement. Celui-ci est source de frustrations quand l'autorisation d'accéder aux archives tarde ou est refusée. Ayant obtenu le précieux sésame, avec une grande liberté de travail par la suite, je ne saurais me plaindre. Il faut quand même avoir une idée de l'endroit où l'on met les pieds. La méfiance dont on peut être l'objet parle aussi à l'historien tant elle est porteuse d'héritages, de contentieux fonciers anciens ou plus récents. Ils semblent se nourrir mutuellement au point de paraître indissociables. Mais le phénomène n'est pas propre à l'Algérie. « On constate que dans les régions où les tensions foncières étaient les plus fortes et les plus politisées, c'est-à-dire là où les effets bénéfiques de la clarification des droits étaient les plus attendus, l'intervention de dispositifs de certification a souvent contribué involontairement à réactiver les conflits anciens et à en provoquer de nouveaux » (Colin *et al.*, 2009, p. 43)⁴².

Pour le comprendre, revenons aux deux décennies qui suivent l'indépendance algérienne. Les bureaux des hypothèques connaissent alors un net ralentissement de leur activité. De 1963 à 1974, une série de nationalisations réduisent considérablement les transactions immobilières. Sont concernés les terres agricoles des Européens, les « biens [devenus] vacants » en ville à la suite de leur départ massif, ceux « des caïds, aghas, bachagas et tous agents de la colonisation »⁴³, les richesses du sous-sol, la plupart des entreprises, enfin

d'autres propriétés rurales versées au fonds de la Révolution agraire ou aux réserves foncières communales (en périphérie urbaine). Cette socialisation de l'économie explique également que l'essentiel des investissements soient désormais publics et que la centaine de notaires algériens – souvent d'anciens auxiliaires des études françaises – périssent avant de disparaître⁴⁴. Ainsi, au milieu des années 1970, les actes des inspecteurs du Domaine National sont à peu près les seuls qui atterrissent dans les conservations. Les transactions ou les gages affectant les biens « melk » se font généralement sous seing privé et continuent de leur échapper (Chaulet, 1984, t. 1, p. 546-580). Mais l'application d'un nouveau cadastre après 1975, et surtout le retour progressif à une économie de marché dans les années 1980-90, vont transformer radicalement la fonction et les conditions de travail des conservateurs.

Le choix est fait d'un cadastre à l'allemande avec publicité réelle. Autrement dit, après le passage des géomètres, c'est l'enregistrement de la propriété qui « assainit » la situation antérieure au niveau juridique, en constituant le point de départ unique et la preuve des droits immobiliers. Cette lourde charge incombe désormais aux conservateurs fonciers. Ils vérifient la conformité des opérations cadastrales avec la documentation plus ancienne à leur disposition, valident ou non ce travail par l'inscription des droits de chacun au Livre foncier. La stricte mise à jour de ce registre relève également de leur compétence comme la délivrance des titres de propriété. Fin 2012, grâce au renfort des images satellites et du nouveau corps des géomètres experts fonciers, le cadastre couvre 97 % des zones steppiques et sahariennes, 74 % des campagnes du Tell et 41 % des espaces urbanisés. Mais l'immatriculation foncière a plus de mal à suivre le rythme, moins de la moitié des biens cadastrés disposant d'un titre (Brahiti, 2013, p. 125-128). Or la pression est forte sur les épaules des conservateurs car l'objectif affiché reste l'achèvement du cadastre à la fin de l'année 2014. Surtout d'autres tâches urgentes requièrent leur attention. En effet, la privatisation des droits immobiliers et la libéralisation du marché foncier ont réveillé les fonctions *traditionnelles* d'un bureau des hypothèques. Le travail a

repris avec une nouvelle génération de notaires, issus de la réorganisation de la profession entre 1986 et 1988. Après la « décennie noire », la demande d'actes ou de prêts hypothécaires connaît une croissance rapide. C'est assurément le signe d'un dynamisme économique retrouvé, dans l'agriculture et le bâtiment notamment. Mais la fréquentation des conservations foncières révèle d'autres attitudes plus défensives. On vient d'abord y chercher la preuve de ses droits immobiliers. Pour plusieurs raisons : être en mesure de vendre ou d'emprunter, sortir pour cela d'une indivision fréquente, bénéficier des restitutions de biens nationalisés pendant la Révolution agraire, continuer à exploiter les terres agricoles du Domaine National⁴⁵, anticiper l'arrivée des agents du cadastre ou contester leur travail, dénoncer des empiétements ou accaparements générés par le boom urbain, l'appétit des promoteurs ou l'exode rural dû à l'insécurité des années 1990... Ces demandes de régularisation sont telles qu'une enquête foncière est possible, depuis 2007, pour reconnaître les droits d'un particulier avant le passage du cadastre. Mais la procédure – qui rappelle les enquêtes partielles du début du XX^e siècle – relève toujours de la conservation foncière « déjà fort encombrée par ses missions statutaires et dont les moyens humains et matériels sont limités » (Brahiti, 2013, p. 124).

On l'aura compris, l'historien qui débarque n'est pas la priorité du service. S'il vient de France, la suspicion peut même grandir à son endroit. Depuis une dizaine d'années, en effet, les recours de rapatriés se multiplient devant les instances françaises, algériennes ou internationales. Leurs demandes d'indemnisation pour des biens perdus en quittant

l'Algérie sont anciennes. Plusieurs lois françaises en ont d'ailleurs tenu compte depuis les années 1970, au moins partiellement (Scioldo-Zürcher, 2010, p. 331-377)⁴⁶. L'esprit procédurier n'en a cure et devient contagieux, au début des années 2000, malgré le rejet systématique des plaintes⁴⁷. Les médias algériens s'inquiètent régulièrement d'un phénomène qu'ils contribuent à amplifier de leur côté. D'autres éléments entretiennent le jusqu'au-boutisme des uns et la psychose des autres : la montée en France de l'extrême droite qui soutient ce genre de revendications et presse le gouvernement à céder davantage, les tentatives de rapprochement diplomatique entre Paris et Alger, les intérêts bien compris des avocats des deux côtés de la Méditerranée. Ajoutons qu'en Algérie, la concurrence apparente entre le contentieux foncier du passé et celui du présent nourrit des inquiétudes infondées. Les autorités algériennes peuvent toujours arguer qu'on ne refait pas le procès de la décolonisation⁴⁸ et la législation du pays laisse en réalité peu de prise à de telles actions en justice : le décret du 1^{er} octobre 1963 a clairement déclaré « biens de l'Etat les exploitations agricoles appartenant aux personnes physiques ou morales qui [à cette date] [...] ne jouissaient pas de la nationalité algérienne ou ne justifiaient pas avoir accompli les formalités légales en vue de l'acquisition de cette nationalité »⁴⁹. Une ordonnance du 6 mai 1966 a également nationalisé « la propriété des biens mobiliers et immobiliers vacants », principalement en ville⁵⁰. Seuls les Français restés en Algérie peuvent donc prétendre à la régularisation de leur propriété (généralement urbaine) et cela ne représente aujourd'hui qu'un tout petit nombre de dossiers⁵¹. Néanmoins, la confusion est entretenue par la presse du pays entre ces demandes d'Algériens d'origine européenne et celles de Français rapatriés⁵². Afin d'éviter tout amalgame, un article de la loi de finances algérienne de 2010 a obligé les conservations foncières à tamponner toutes les cases de propriétaires européens ayant

quitté l'Algérie depuis les années 1960. Ce cachet rouge rappelle en arabe que « les biens immobiliers mentionnés sont biens de l'Etat » (cf. doc. 5). La mesure est censée faciliter le travail des juges et décourager les demandes de copies d'actes en vue de nouvelles plaintes. Dans un tel contexte, la présence d'un Français en ces lieux ne passe pas inaperçue. D'autant moins que les conservations accueillent rarement des chercheurs en sciences sociales (Sari, 1973, Soudani, 2007). Mais cette mission en témoigne : il est possible d'accéder aux salles d'archives pour un travail scientifique.

Doc. 5 – Un exemple de case nominale avec le cachet de 2010⁵³

Handwritten notes at the top: 111/31 Amal/123 route Jean Lemaire

CASE N° 118 Lenduracau Louis Lemaire

N°	Date	Objet	Mont.	P. de Base
118	01	Amal/123	1000	70
118	15	Amal/123	1000	70
118	25	Amal/123	1000	70
118	05	Amal/123	1000	70

Red stamp: **الهيئة العامة للغات والنقطة بوجبات من القيمة لسنة 2010 و قوتها**

CASE N° 119 Perrer Vincent Jean Charles

N°	Date	Objet	Mont.	P. de Base
119	06	Amal/123	1000	70

Une fois la porte ouverte, l'évaluation de l'état de conservation des archives peut commencer. Pour ce faire, j'ai retenu les noms des 24 délégués financiers colons de 1910⁵⁴. En effet, de 1900 à 1945, les *Délégations financières algériennes* ont fait office de Parlement colonial avec une surreprésentation des intérêts de l'oligarchie foncière européenne. Minorité au sein de la minorité, les colons y comptaient autant d'élus que les Européens « non colons » (24 pour chacune des deux sections) et plus que la majorité algérienne (21 délégués dans une section à part). Or la presse dépouillée par Jacques Bouveresse, l'historien de cette institution (2008-2010), donne de nombreux indices sur le patrimoine des délégués colons, grands propriétaires à la ville comme à la campagne⁵⁵. La lecture des actes était le moyen de vérifier ces informations à propos de notables présents sur l'ensemble du territoire. D'autre part, ces hommes forts de la colonie avaient souvent commencé leurs transactions foncières une vingtaine d'années avant la date retenue (1910) et allaient les poursuivre jusqu'à leur mort ; ce qui permettait de couvrir une période où l'état de francisation de la propriété produisait déjà quantité d'actes notariés. Vérification faite, les transcriptions sont bel et bien présentes. Les indices fournis par Jacques Bouveresse ont été confirmés systématiquement et se sont enrichis, évidemment, à la lecture des actes. En outre, la tournée dans dix conservations différentes révèle des investissements à l'échelle de la colonie auxquels on ne s'attendait pas forcément, même chez ces grands propriétaires. Le nombre de transactions à éplucher (jusqu'à 173 étalées sur une vingtaine d'années pour l'un d'eux⁵⁶) et la longueur des transcriptions (rarement moins d'une dizaine de pages au format A3) m'obligeaient à une sélection. Celle-ci s'est faite sur la base des 5-6 actes les plus significatifs, par personne et par conservation, d'après la valeur des ventes ou acquisitions. Sur les 124 actes ainsi retenus, 119 ont été retrouvés sans difficulté dans les différents volumes. Ce taux aurait approché les 100 % en prenant le temps de repérer les registres mal rangés ou en cours d'utilisation. Cette

mesure confirme ainsi l'intégrité des contenus pour les volumes de transcription d'actes, de loin les plus nombreux sur les étagères (cf. doc. 4).

Si la notion d'archives *vivantes* explique cette bonne préservation des fonds, elle rend compte aussi (paradoxalement) de certaines ombres au tableau. En effet, ces archives étaient quasiment *mortes* au milieu des années 1970 ; elles sont redevenues vivantes dans les années 1990 mais de façon sélective. Aussi leur utilisation réelle et la fréquence des manipulations conditionnent largement l'état des collections. Par exemple, les registres de dépôts, d'inscriptions hypothécaires ou de transcription de saisies – qui remontent à l'époque coloniale – n'ont plus aucune valeur juridique aujourd'hui. Quand on les retrouve, c'est généralement dans le désordre et avec des lacunes. Leur grand intérêt pour la recherche nécessiterait pourtant une meilleure conservation. A l'inverse, les tables alphabétiques et les répertoires des comptes sont consultés plusieurs fois par jour, depuis une quinzaine d'années, pour satisfaire les nombreuses demandes de copies d'actes par des descendants de propriétaires « indigènes ». C'est pourquoi les tranches de ces volumes anciens sont souvent dégradées, comme celles de nombreux registres de transcriptions qui souffrent de leur passage régulier à la photocopieuse. D'autres facteurs nuisent à la conservation durable des fonds : dans la plupart des cas, les salles d'archives sont trop lumineuses ou trop humides, soumises à d'importantes variations de température. Malgré leur bonne volonté, les agents ne sont pas formés ni même sensibilisés à la préservation de ce patrimoine. Le constat ne vaut pas que pour l'Algérie mais la coopération permet ailleurs ou pour d'autres fonds de limiter les dégâts (Afoulous, 2012, Ben Hamouda, 2014). Des efforts louables sont tout de même entrepris ici ou là. Les volumes les plus souvent manipulés – tables alphabétiques et répertoires des comptes – ont été scannés dans plusieurs conservations. Pour les besoins du service, certes, mais pas seulement. A Sétif, la numérisation est en cours d'achèvement pour les registres de transcription d'actes et l'archiviste a poussé le zèle jusqu'à réparer lui-même les tranches de quelque 3 000 volumes (cf. doc. 6-7) ! C'est là un travail remarquable et un exemple à suivre assurément.

Doc. 6-7 – Deux exemples d'état des fonds : plutôt ordinaire, cliché du haut (conservation de Blida),
exceptionnel, cliché du bas (conservation de Sétif)





Conclusion

La mission d'évaluation a ainsi tenu toutes ses promesses. Elle a mis en évidence la richesse des archives hypothécaires pour l'histoire de l'Algérie aux XIX-XX^e siècles. Autant par leur quantité que par leur qualité. Cette documentation formalisée est le produit d'une histoire longue générée par les bouleversements du régime de propriété depuis l'époque coloniale. Elle peut servir, avec d'autres sources, à un renouvellement fécond des sujets et des approches en sciences sociales. A condition de le vouloir et de le pouvoir. L'accès direct aux salles d'archives et l'état des collections méritent en particulier toute notre attention. Ils révèlent des difficultés ou des crispations récentes, toujours marquées par les legs du passé. Mais, dans la mesure où cette documentation sert légalement à la publicité foncière, elle est « sensible » sans être « secrète » ni « interdite » (Combe, 1994 et 2009, Dullin, 2003)⁵⁷. Je soulignerai enfin deux bonnes nouvelles pour l'avenir : cette confiance accordée à un chercheur (qui plus est français) en lui ouvrant les portes, la préservation presque intégrale des contenus. Il me paraît essentiel d'assurer l'une et l'autre dans la durée pour mieux explorer et transmettre ce patrimoine exceptionnel. D'autant plus que les fonds d'archives totalement épargnés par les déménagements vers les métropoles, à la veille des indépendances, ne sont pas si nombreux (Guignard *et al.*, 2004, Karabinos, 2013, Hiribarren, 2015). C'est le cas pour celui-ci qui échappe au moins à cet autre contentieux.

BIBLIOGRAPHIE

AFOULOUS Said, 2012, « Entretien avec Jamaā Baida, directeur des Archives du Maroc », *L'Opinion* (Rabat), 13 octobre.

AGERON Charles-Robert, 1979, *Histoire de l'Algérie contemporaine*, t. 2, *De l'insurrection de 1871 au déclenchement de la guerre de libération (1954)*, Paris, PUF.

—, 2005 (1^{re} éd. 1969), *Les Algériens musulmans et la France, 1871-1919*, Paris, Editions Bouchène, 2 tomes.

BEN HAMOUDA Houda, 2014, « L'accès aux fonds contemporains des archives nationales de Tunisie : un état des lieux », *L'Année du Maghreb*, n° 10, p. 41-48.

BERTHOUT David, 2013, « Les petits spéculateurs du Sud parisien et les actes notariés. Modélisation des mécanismes de lotissement (1830-1860) », *Histoire urbaine*, 2013, n° 36, p. 133-148.

BLAIS Hélène *et al.*, 2010, « Un long moment colonial : pour une histoire de l'Algérie au XIX^e siècle », *Revue d'histoire du XIX^e siècle*, n° 41, p. 7-24.

BLANCHARD Emmanuel et THÉNAULT Sylvie, 2011, « Quel « monde de contact » ? Pour une histoire sociale de l'Algérie pendant la période coloniale », *Le Mouvement Social. Revue d'histoire sociale*, n° 236, p. 3-7.

- BONIN Hubert, 2004, *Un Outre-mer bancaire méditerranéen. Histoire du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie (1880-1997)*, Paris, Publications de la Société française d'histoire d'Outre-mer.
- BONNEVAL Loïc et ROBERT François, 2013, *L'immeuble de rapport. L'immobilier entre gestion et spéculation (Lyon, 1860-1990)*, Rennes, PUR.
- BONTEMS Claude, 2014, *Le droit musulman algérien à l'époque coloniale. De l'invention à la codification*, Genève, Slatkine.
- BOUVERESSE Jacques, 2008-2010, *Un Parlement colonial ? Les Délégations financières algériennes, 1898-1945*, Mont-Saint-Aignan, Publications des universités de Rouen et du Havre, 2 tomes.
- BRAHITI Ali, 2013, *Le régime foncier et domanial en Algérie : évolution et dispositif actuel. Situation actuelle en matière domaniale, cadastrale et d'immatriculation foncière*, Alger, ICTIS Editions.
- BRAIBANT Charles, 1955, « Archives hypothécaires », *Bulletin de la Société d'histoire moderne*, n° 16, p. 9-12.
- BRANCHE Raphaëlle, 2005, *La guerre d'Algérie : une histoire apaisée*, Paris, Le Seuil.
- BUSKENS Léon et DUPRET Baudoin, 2011, « L'invention du droit musulman. Genèse et diffusion du positivisme juridique dans le contexte normatif islamique », in Pouillon François et Vatin Jean-Claude (dir.), *Après l'orientalisme. L'Orient créé par l'Orient*, Paris, IISMM / Karthala, p. 71-92.
- CHAMBAS E., 1925, *Etude critique sur le régime de la conservation des hypothèques en France*, Paris, Société moderne d'impression et d'édition.
- CHAULET Claudine, 1984, *La terre, les frères et l'argent. Stratégies familiales et production agricole en Algérie depuis 1962*, Thèse de doctorat, Université Paris V, 2 tomes.
- CHARNAY Jean-Paul, 1965, *La vie musulmane en Algérie d'après la jurisprudence de la première moitié du XX^e siècle*, Paris, PUF.

- CHRISTELOW Allan, 1985, *Muslim Law Courts and the French Colonial State in Algeria*, Princeton, Princeton University Press, 1985.
- COLIN Jean-Philippe et al. (dir.), 2009, *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques sociales*, Paris, Karthala.
- COMBE Sonia, 1994, *Archives interdites. Les peurs françaises face à l'histoire contemporaine*, Paris, Albin Michel.
- (dir.), 2009, *Archives et écriture de l'histoire dans les sociétés post-communistes*, Paris, La Découverte.
- DOSSE François, 2011, *Le pari biographique. Ecrire une vie*, Paris, La Découverte.
- DULLIN Sabine, 2003, « Le secret et ses usages : les archives « sensibles » en URSS », in Laurent Sébastien (dir.), *Archives « secrètes », secrets d'archives ? Historiens et archivistes face aux archives sensibles*, Paris, CNRS Editions, p. 189-200.
- FARCY Jean-Claude, 1989, *Les paysans beaucerons au XIX^e siècle*, Chartres, Société archéologique d'Eure-et-Loir, 2 tomes.
- GHARBI Mohamed Lazhar, 2005, *Crédit et discrédit de la Banque d'Algérie (seconde moitié du XIX^e siècle)*, Paris, L'Harmattan.
- GOERG Odile et HUETZ DE LEMPS Xavier, 2012, *La ville coloniale*, in Jean-Luc Pinol (dir.), *Histoire de l'Europe urbaine*, t. 5, Paris, Editions du Seuil.

GRANGAUD Isabelle, 2009, « Prouver par l'écriture. Propriétaires algérois, conquérants français et historiens ottomanistes », *Genèses*, n° 74, p. 25-45.

GUIGNARD Didier *et al.*, 2003, « Un terrain algérien pour la recherche », *Vingtième Siècle*, n° 77, p. 110-112.

– *et al.*, 2004, « Des lieux pour la recherche en Algérie », *Bulletin de l'Institut d'Histoire du Temps Présent*, n° 83, p. 158-168.

GUIGNARD Didier, 2010, *L'abus de pouvoir dans l'Algérie coloniale (1880-1914). Visibilité et singularité*, Paris, Presses universitaires de Paris Ouest.

–, 2013, « Les inventeurs de la tradition « melk » et « arch » en Algérie », in Guéno Vanessa et Guignard Didier (dir.), *Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIX^e siècle*, Paris, Karthala / MMSH / IREMAM, p. 49-93.

HENRY Jean-Robert, 2009, « La norme religieuse à l'épreuve du « nationalisme juridique » : l'héritage du *droit musulman algérien* », in Benachour Yadh *et al.* (dir.), *Le débat juridique au Maghreb. De l'étatisme à l'Etat de droit. Etudes en l'hommage de Ahmed Mahiou*, Paris, Publisud / IREMAM, p. 52-69.

HENTATI Nejmeddine, 2007, « Mais le cadi tranche-t-il ? », *Islamic Law & Society*, vol. 14, n° 2, p. 180-203.

HIRIBARREN Vincent, 2015, « Les *Migrated Archives* du Royaume-Uni ou l'art de cacher le passé colonial », in Bat Jean-Pierre et Forcade Olivier (dir.), *Foccart, archives ouvertes. La politique, l'Afrique et le monde*, Paris, Presses Universitaires de la Sorbonne (à paraître).

HOFFMANN Odile, 1993, « Crédit et prêt hypothécaire dans une zone caféière du Veracruz (Mexique), sous le Porfiriat », in Chamoux Marie-Noëlle et al. (dir.), *Prêter et emprunter. Pratiques de crédit au Mexique (XVI^e-XX^e siècles)*, Paris, Editions de la MSH, p. 107-122.

HUBSCHER Ronald, 1979-1980, *L'agriculture et la société rurale dans le Pas-de-Calais du milieu du XIX^e siècle à 1914*, Arras, Commission départementale des monuments historiques du Pas-de-Calais, 2 tomes.

ISNARD Hildebert, s.d. (1948), *La réorganisation de la propriété rurale dans la Mitidja (ordonnance royale du 21 juillet 1846 et commission des Transactions et partages, 1851-1857). Ses conséquences sur la vie indigène*, Alger, Joyeux.

—, 1954, *La vigne en Algérie. Etude géographique*, Gap, Ophrys, 2 tomes.

JACQUEMET Gérard, 1973, « Une source d'histoire économique et sociale : les archives hypothécaires », *Revue d'histoire économique et sociale*, vol. 51, n° 1, p. 69-106.

—, 1984, *Belleville au XIX^e siècle, du faubourg à la ville*, Paris, Editions de l'EHESS.

KARABINOS Michael J., 2013, « Displaced Archives, Displaced History. Recovering the Seized Archives of Indonesia », *Bijdragen tot de Taal-, Land- en Volkenkunde*, n° 163, p. 279-294.

KATEB Kamel, 2001, *Européens, « Indigènes » et Juifs en Algérie (1830-1962). Représentations et réalités des populations*, Paris, Editions de l'INED.

LARCHER Emile et RECTENWALD Georges, 1923 (1^{re} éd. 1911), *Traité élémentaire de législation algérienne*, t. 3, *Les biens. Les actes. Les tables*, Paris, Rousseau.

LEFEBVRE Georges, 1955, « Archives hypothécaires », *Bulletin de la Société d'histoire moderne*, n° 16, p. 9.

- LEQUIN Yves, 1983, « Les citadins et leur vie quotidienne », in Duby Georges (dir.), *Histoire de la France urbaine*, t. 4, *La ville de l'âge industriel. Le cycle haussmannien*, Paris, Editions du Seuil, p. 273-355.
- LESPÈS René, 1930, *Alger, étude de géographie et d'histoire urbaines*, Paris, Alcan.
- MARSEILLE Jacques, 1977, « La politique métropolitaine d'investissements coloniaux dans l'entre-deux-guerres », in Lévy-Leboyer Maurice (dir.), *La position internationale de la France. Aspects économiques et financiers, XIX^e-XX^e siècles*, Paris, Editions de l'EHESS, p. 387-397.
- MASSALOUX Jean-Paul, 1989, *La Régie de l'enregistrement et des domaines aux XVIII^e et XIX^e siècles : étude historique*, Genève, Droz.
- MÉNÉRVILLE M. P. (de), 1867, *Dictionnaire de législation algérienne*, t. 1, 1830-1860, Paris, Challamel.
- MERLEY Jean, 1972, « Les archives de la conservation des hypothèques, source d'histoire économique et sociale », *La Gazette des Archives*, n° 77, p. 89-98.
- MUSSARD Christine, 2012, « Une « décolonisation » par défaut ? Le cas de Lacroix, centre de colonisation de la commune mixte de La Calle (1920 -1950) », *French Colonial History*, vol. 13, p. 55-73.
- MICHEL Nicolas, 1997, *Une économie de subsistances. Le Maroc précolonial*, Le Caire, IFAO, 2 tomes.
- PETRUCCIOLI Attilio, 1992, « Alger, 1830-1930. Pour une lecture typologique des immeubles d'habitation », *Environmental Design*, n° 1-2, p. 104-117.
- POSTEL-VINAY Gilles, 1998, *La terre et l'argent. L'agriculture et le crédit en France du XVIII^e au début du XX^e siècle*, Paris, Albin Michel.

- POUYANNE Maurice, 1895, *La propriété foncière en Algérie*, Paris, Duchemin.
- POWERS David S., 2011, *The Development of Islamic Law and Society in the Maghrib. Qadis, Muftis and Family Law*, Farnham, Ashgate.
- RUEDY John, 1967, *Land Policy in Colonial Algeria. The Origins of the Rural Public Domain*, Los Angeles, University of California Press.
- SAIDOUNI Nacereddine, 2001, *L'Algérois rural à la fin de la période ottomane (1791-1830)*, Beyrouth, Dar Al-Gharb Al-Islami.
- SAINTE-MARIE Alain, 1975, « Législation foncière et société rurale. L'application de la loi du 26 juillet 1873 dans les douars de l'Algérois », *Etudes rurales*, n° 57, p. 61-87.
- SARI Djilali, 1973, « Le démantèlement de la propriété paysanne », *Revue historique*, vol. 249, n° 505, p. 47-76.
- SCHACHT Joseph, 2013, « Rahn », *Encyclopédie de l'Islam*, Brill Online.
- SCIOLDO-ZÜRCHER Yann, 2010, *Devenir métropolitain. Politique d'intégration et parcours de rapatriés d'Algérie en métropole (1954-2005)*, Paris, Editions EHESS.
- SÉDILLOT René, 1979, *Histoire du franc*, Paris, Sirey.
- SESSIONS Jennifer, 2014, « Débattre la licitation comme stratégie d'acquisition des terres à la fin du XIX^e siècle », communication au colloque *Propriété et Société en Algérie contemporaine. Quelles approches ?*, IREMAM, Aix-en-Provence, 20-21 mai.
- SOUDANI Zahia, 2007, *Transactions foncières, marché foncier, patrimoine*, Thèse de doctorat, Université de Constantine.

SPECKLIN Robert, 1982, « Les types de maisons », in Duby Georges et Wallon Armand (dir.), *Histoire de la France rurale*, t. 3, *Apogée et crise de la civilisation paysanne*, Paris, Editions du Seuil, p. 277-285.

THIVEAUD Jean-Marie, 1993, « Muer l'immeuble en meuble : Terre et monnaie, finance et immobilier. Les racines communes d'un très vieux rêve », *Revue d'économie financière*, p. 110-125.

VALENSI Lucette, 1975, *Fellahs tunisiens : L'économie rurale et la vie des campagnes aux XVIII^e et XIX^e siècles*, Lille, Service de reproduction des thèses de Lille III.

VIGIER Philippe, 1955, « Archives hypothécaires », *Bulletin de la Société d'histoire moderne*, n° 16, p. 11.

—, 1963, *La Seconde République dans la région alpine. Etude politique et sociale*, t. 2, *Les paysans (1849-1852)*, Paris, PUF.

VOGUET Elise, 2009, « L'islamisation de l'« intérieur du Maghreb », les *fuqahā'* et les communautés rurales », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, vol. 126, p. 141-152.

—, 2014, *Le monde rural du Maghreb central (XIV^e-XV^e siècles) : Réalités sociales et constructions juridiques d'après les *nawāzil māzūna**, Paris, Publications de la Sorbonne.

WEAVER John, 2003, *The Great Land Rush and the Making of the Modern World, 1650-1900*, Montréal, McGill-Queen's University Press.

ZE'EVİ Dror, 1998, « The Use of Ottoman Sharī'a Court Records as a Source for Middle Eastern Social History: A Reappraisal », *Islamic Law & Society*, vol. 5, n° 1, p. 35-56.

NOTES

1. . Réalisée en août 2013 avec le soutien financier d'AMU / CNRS IREMAM (Aix-en-Provence).
2. . En Algérie, le changement de nom s'opère en 1975 avec le lancement du cadastre généralisé et l'adoption d'un nouveau régime de publicité foncière qui rend le conservateur foncier responsable de l'immatriculation des biens cadastrés. Les prêts hypothécaires ont d'ailleurs presque disparu à cette date du fait des nationalisations massives de biens immobiliers. En France, c'est la suppression du statut de conservateur des hypothèques (réforme de 2010 entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2013) qui transforme l'institution en simple service de la publicité foncière.
3. . Rencontré un an plus tôt à Alger, il a accepté de m'accompagner dans cette tournée, parfaitement conscient des enjeux patrimoniaux et scientifiques. Son entremise et son expertise m'ont été particulièrement précieuses. Le feu vert donné à la mission par Mohamed Himour, actuel directeur général du Domaine National, témoigne de la même largesse de vues. Et la visite rendue à l'un de ses prédécesseurs, Ali Brahiti, ancien ministre délégué au Budget, acteur essentiel du cadastre, de la législation domaniale et immobilière depuis les années 1970, m'a permis de mieux saisir les transformations en cours. J'ajoute la bienveillance et le coup de main constants des conservateurs et des agents, d'une étape à l'autre, indispensables.
4. . D'après l'exposé des motifs de la loi du 11 janvier 1964 qui visait la reconstitution de ces archives à partir des originaux ou des copies des études notariales, des tribunaux ou d'autres administrations. Cf. *Journal Officiel de la République algérienne*, n° 9, 28 juillet 1964. C'était là une tâche difficile dont il faudrait néanmoins connaître le résultat. Les registres antérieurs à 1911 ou 1913 des bureaux d'Oran et de Sidi-bel-Abbès, mais aussi de Mostaganem, Mascara et Tlemcen, avaient fait l'objet d'un premier versement au dépôt régional des Archives départementales d'Oran (rien de semblable à Alger ou Constantine, semble-t-il, à cette date). Ils ont donc échappé à ces attentats et on les retrouve aujourd'hui à la Wilaya d'Oran à l'exception des registres de

Tlemcen (ramenés à la conservation foncière de cette ville en 2001). En 1961, les menaces de destruction pouvaient justifier cette mise à l'abri partielle de la documentation. Mais ce transfert des documents n'avait rien de plus d'exceptionnel. Le directeur général des Archives de France précisait en 1955 que les centres d'archives de 47 départements métropolitains accueillait déjà cette documentation et que des dépôts régionaux venaient d'être créés pour 7 autres. « Faut de place », le déménagement devait attendre dans 26 départements (Braibant, 1955, p. 9-12).

5. . Le séisme du 9 septembre 1954 ne causa pas autant de dégâts, semble-t-il, au bureau des hypothèques. Ou bien la reconstitution des fonds était assez complète, au début des années 1970, pour qu'un historien y fasse ses recherches au milieu de « quelque 3 000 gros volumes poussiéreux » (Sari, 1973, p. 48).

6. . D'après le *Dictionnaire de terminologie archivistique* (2002) mis à la disposition des conservateurs en France, les archives « vivantes » ou « courantes » renvoient au 1^{er} âge du cycle de vie des « documents qui sont [encore] d'utilisation habituelle et fréquente pour l'activité des services, établissements et organismes qui les ont produits et reçus, et qui sont conservés pour le traitement des affaires ». Elles se différencient des archives « intermédiaires » (2^e âge), « mortes » ou « définitives » (3^e âge). Merci à André Brochier de m'avoir orienté sur cette question.

7. . Ce sont les médiévistes qui, pour le Maghreb, renouvellent le plus l'étude de ces questions. Aussi certaines évolutions du XV^e au XIX^e siècle affectant les fonctions de cadis et l'étendue de leur exercice peuvent encore nous échapper.

8. . L'ordonnance du 31 octobre 1841 rend obligatoire l'enregistrement des actes de cadis ou de rabbins « qui portent transmission de propriété, d'usufruit ou de jouissance de biens immeubles ». Les autres sont encore considérés par les autorités coloniales comme de simples contrats sous seing privé. Cependant, une décennie après, les cadis de l'arrondissement de Blida n'enregistrent toujours aucun acte. « Soit par ignorance, soit par oubli », déplore le ministre de la Guerre, qui rend compte « des mesures sévères » prises par l'administration locale pour « mettre fin à un état de choses préjudiciable [...] aux indigènes dont les droits pourraient être invalidés [...] et au Trésor [...] frustré d'une partie de ses revenus ». Cf. Archives nationales d'Outre-mer à Aix-en-Provence (ANOM), F80/1071, lettre au Gouverneur général, 20 juillet 1853. Le décret du 1^{er} octobre 1854 fixe ensuite les circonscriptions des cadis et une procédure d'appel de leurs sentences judiciaires ; celui du 31 décembre 1859 renforce le contrôle sur ces magistrats. Les autorités cherchent surtout à instiller dans leur formation des notions de droit français mais le succès reste mitigé (Christelow, 1985, p. 134-187).

9. . « La guerre faite aux cadis » a surtout lieu après 1871 avec l'extension du régime civil. Leur nombre est ramené de 184 à 145 (1873-74), alors que 5 à 6 000 transactions immobilières entre « indigènes » font l'objet d'un acte rédigé par leur soin et enregistré contre 2 000 à peine par des notaires français. Il est plus difficile d'évaluer le nombre d'actes non enregistrés comme celui des transactions sous seing privé ou simplement orales. Enfin le décret du 10 septembre 1886 enlève aux cadis leurs dernières compétences en matière de succession immobilière.

10. . Une partie des actes de cadis de cette époque est conservée aux ANA (Birkhadem) avec une copie microfilmée aux ANOM (Aix-en-Provence). Mais ces documents sont le plus souvent éparpillés dans des collections particulières, aux conditions de conservation aléatoires, comme par exemple au siège d'anciennes études notariales.

11. . La législation sur les concessions de terres (gratuites ou onéreuses) met du temps à définir ces obstacles. Mais l'habitude de nombreux colons de louer leurs lots à des Algériens oblige les promoteurs d'un peuplement européen des campagnes à expliciter ces interdits. Il faut donc être citoyen français *d'origine européenne* pour en bénéficier (décret du 16 octobre 1871). L'obligation de résidence est ensuite fixée à 5 ans (décret du 15 juillet 1874). Si, au terme de ce délai, les conditions de construction et de mise en valeur des terrains ont été respectées, le colon devient pleinement propriétaire. Mais le décret du 30 septembre 1878 ajoute l'impossibilité de vendre à

des « indigènes » pendant les 10 ou 20 années suivantes (selon la nature des lots). Comme les abandons de concessions sont fréquents, des colons en remplacent d'autres ; ce qui retarde la reprise possible par des Algériens, d'autant plus que la location des lots aux « indigènes » est bientôt interdite (décret du 13 septembre 1904). Quelques-uns obtiennent néanmoins une concession pour services rendus à la France ; d'autres, plus nombreux, doivent se contenter d'un bail de location (même après 1904...), d'un salaire d'ouvrier agricole ou bien sont refoulés hors des périmètres de colonisation (Larcher et Rectenwald, 1923, t. 3, p. 470-499).

12. . Sur 4,6 millions ha de terres francisées en 1936, les Algériens musulmans en possèdent moins du tiers (1,6 millions) mais, comme la taille moyenne des propriétés est plus élevée chez les Européens, les nombres de propriétaires européens et algériens peuvent être assez proches pour ce type de biens. En milieu rural du moins (Charnay, 1965, p. 137, Ageron, 2005, t. 2, p. 495).

13. . C'est surtout le prêt à intérêt (*ribā*) qui est proscrit par la loi islamique même si sa pratique est attestée sous diverses formes dans les sociétés musulmanes. Néanmoins, le créancier qui prend un bien immobilier en gage (*rahniyya*) – avec possibilité de le vendre à échéance pour se rembourser – ne peut stipuler dans le contrat qu'il fait siens les fruits de l'immeuble hypothéqué. Cette forme d'antichrèse s'apparenterait visiblement trop aux intérêts d'une dette. La pratique non écrite n'en est pas moins courante dans l'Algérie des XIX^e-XX^e siècles. Elle peut aussi ressembler à une vente à réméré (*tunyā* retranscrit « tsénia » par les Français) mais pour un prix égal au montant du prêt et sans fixer de délai de rachat. Là encore, la défiance religieuse oblige le *cadi* à dissimuler la reprise possible du bien. Les tiers ne peuvent donc pas toujours distinguer le créancier bénéficiaire d'une *rahniyya* ou d'une *tunyā* d'un simple propriétaire. En Kabylie, si la *rahniyya* est très pratiquée à cette époque, la *tunyā* est inconnue. Sans doute parce que le droit de préemption des parents ou voisins (*šaf'a*), plus étendu qu'ailleurs, ferait courir un trop grand risque au créancier d'être évincé. Mais une autre forme d'hypothèque offre davantage de

droits au prêteur dans la région : le « dépôt de la terre » (*timersiwt n.tmurt*). Il en prend possession pendant quelques jours, à la vue de tous, puis la remet au débiteur qui conserve l'usufruit. S'il ne se libère pas de la dette à échéance, le créancier peut provoquer la vente en justice, se remboursant avant tous les autres. Son accord est également obligatoire si le débiteur souhaite contracter de nouvelles dettes. Restons prudent toutefois avec toutes ces définitions qui doivent beaucoup aux essais de codification du droit musulman et à la jurisprudence de l'époque coloniale. Les juristes français cherchent à distinguer nettement ces différentes formes de crédit alors que, dans la pratique, les mots *tunyā* et *rahniyya* sont parfois interchangeables, en désignant des réalités moins tranchées (Pouyane, 1895, p. 80-89, 110-112, Charnay, 1965, p. 187-195, Schacht, 2013).

14. . En attendant l'ouverture des premiers bureaux, un arrêté de l'intendant civil du 28 mai 1832 ordonne la tenue de registres aux greffes des cours d'Alger, d'Oran et de Bône, sur lesquels doivent être inscrits les créances hypothécaires, mais aussi toutes les transactions immobilières et tous les baux de plus de neuf ans « entre chrétiens, entre chrétiens et musulmans et entre chrétiens et israélites ». Pour les transactions et les baux entre autochtones, « le droit antérieur » continue à s'appliquer « jusqu'à ce qu'il en ait été autrement ordonné » (Ménerville (de), 1867, p. 356-357). L'arrêté reste cependant « lettre morte » pendant au moins dix ans dans la mesure où il ne prévoit aucune sanction en cas de non-respect (Larcher et Rectenwald, 1923, t. 3, p. 31).

15. . Qui reconnaissent notamment le droit de propriété « inviolable et sacré » (art. 17 de la Déclaration universelle des droits de l'Homme et du Citoyen du 26 août 1789).

16. . On retrouve un contexte similaire dans la région caféière de Veracruz (Mexique) à la fin du XIX^e siècle. Les structures sociales et agraires sont héritées de l'époque coloniale, l'économie du café dépend du marché extérieur et le prêt hypothécaire fonctionne à peu près de la même manière (Hoffmann, 1993).

17. . ANOM, F80/1071, rapport du chef du service de l'Enregistrement et des Domaines au directeur des Affaires civiles, 11 janvier 1848.

18. . La loi du 4 janvier 1955 qui l'instaure (entrée en vigueur au 1^{er} janvier 1956) est étendue à l'Algérie par le décret du 21 octobre 1959 (entrée en vigueur le 1^{er} mars 1961). Les tables alphabétiques et les répertoires des comptes sont ainsi remplacés par un fichier qui comprend pour chaque commune : de grandes fiches cartonnées pour les immeubles, des fiches au même format mais de couleur différente pour les propriétaires. Cette publicité est donc à la fois réelle et personnelle. Elle permet de réunir beaucoup plus facilement des renseignements d'état civil et une analyse succincte des documents publiés pour chaque immeuble. Mais les cotes mentionnées sur ces fiches donnent toujours accès aux autres registres d'inscription et de transcription dont le mode de production et de classement reste inchangé.

19. . Créé en 1880, le Crédit foncier agricole d'Algérie (CFAA) – qui devient en 1906 le Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie (CFAT) – fait précisément du prêt hypothécaire en faveur des colons sa spécialité. La crise agricole et surtout viticole des années 1885-95 provoque des saisies de récoltes, de cheptel et de propriétés chez bon nombre d'Européens. Mais la banque ne sort pas indemne de l'épreuve. Elle diversifie alors ses activités et ses implantations à l'échelle du Maghreb et de la Méditerranée. Cela ne l'empêche pas de poursuivre ses prêts hypothécaires aux grands propriétaires d'Algérie, au moins jusqu'à la fin des années 1930.

20. . En dépit de la multiplication des comptoirs d'escompte à partir des années 1880 (5 à cette date, 16 deux ans plus tard, 24 en 1891...). Si ce crédit mutuel entre Européens permet notamment de planter des vignes, les prêts à moyen ou long terme, gagés sur des biens immobiliers, lui sont interdits.

21. . Conservation foncière (CF) de Sétif, vol. 378, transcription n° 23 du 14 mars 1908.

22. . *Ibid.*

23. . CF Blida, vol. 553, transcription n° 19 du 3 janvier 1883.

24. . La terre et le commerce de denrées agricoles dans les colonies attirent moins les investisseurs métropolitains que les équipements de transport, les mines ou l'industrie des pays émergents. En 1914, l'Algérie réunit certes 43 % des capitaux investis par les sociétés françaises à l'échelle impériale mais seulement 1,2 % des avoirs extérieurs français.

25. . CF Tlemcen, vol. 472, transcription n° 35 du 22 février 1904.
26. . Recensement de 1906 pour la « commune mixte » de Sebdou.
27. . CF Tlemcen, vol. 472, transcription n° 35 du 22 février 1904.
28. . CF Bejaïa, vol. 434, transcription n° 3 du 13 octobre 1919.
29. . CF Bejaïa, case n° 584 du répertoire des comptes (au nom de Frédéric Barbedette).
30. . Ce travail mériterait d'être publié. L'échantillon de 662 actes est soumis à un questionnaire détaillé qui permet à l'auteur de rendre compte : des transactions inter et intracommunautaires, du phénomène de concentration foncière qui profite aussi à quelques grandes familles autochtones, des relations ville / campagnes, du rôle des créanciers européens comme des associations de petits acheteurs algériens, d'une géographie des achats privilégiés par chacun, des modalités de paiement, de l'importance de la conjoncture climatique et économique sur le marché foncier.
31. . CF Skikda, vol. 417, transcription n° 5 du 13 août 1907.
32. . CF Blida, vol. 1402, transcription n° 2 du 13 décembre 1910.
33. . CF Sétif, vol. 250, transcription n° 11 du 2 juillet 1901.
34. . CF Blida, vol. 2089, transcription n° 28 du 16 septembre 1924.
35. . CF Alger (1^{er} bureau), vol. 969, transcription n° 44 du 4 avril 1930.
36. . CF Alger (1^{er} bureau), vol. 916, transcription n° 16-17 du 8 mai 1929.
37. . CF Alger (1^{er} bureau), vol. 245, transcription n° 43 du 23 juin 1913.
38. . CF Sétif, vol. 779, transcription n° 76 du 8 juillet 1921.
39. . CF Alger (1^{er} bureau), vol. 344, transcription n° 26 du 27 décembre 1918.
40. . CF Bejaïa, vol. 93, transcription n° 27 du 23 février 1887.
41. . CF Constantine, vol. 557, transcription n° 10 du 1^{er} février 1937.

42. . Cet ouvrage collectif se penche sur la situation actuelle dans des pays du Sud anciennement colonisés : Côte d'Ivoire, Burkina Faso, Bénin, Ethiopie, Madagascar, Mexique, Pérou, Viêt Nam, Indonésie.
43. . Selon la loi du 26 juillet 1963.
44. . Entretien avec Abdelhamid Achite-Henni, président de la Chambre nationale des notaires, le 17 août 2013.
45. . C'est un effet de la loi du 15 août 2010 qui transforme les droits de jouissance perpétuelle sur les terres agricoles domaniales, ainsi que les droits de propriété sur les constructions, infrastructures et plantations réalisées sur ces exploitations, en concessions de 40 ans renouvelables (Brahiti, 2013, p. 94-97).
46. . L'enjeu électoral de cette question ne se dément plus en France après la campagne pour les présidentielles de 1969. Ainsi les lois d'indemnisation – dont le principe avait été affirmé dès la fin 1961 – se succèdent en 1970, 1974, 1978, 1980, 1987, 2005.
47. . L'exemple est donné en novembre 2004 à l'initiative de l'Union de défense des intérêts des Français repliés d'Algérie et d'Outre-mer (UDIFRA). Un collectif de 600 plaignants, représenté par l'avocat parisien Alain Garay, s'adresse au Comité des droits de l'Homme des Nations Unies après avoir été débouté par les juridictions françaises et la Cour européenne des droits de l'Homme. Leurs réclamations sont à nouveau jugées irrecevables. Cf. Communication n° 1424/2005, 88^e session du Comité.
48. . C'est la ligne de défense adoptée contre la plainte collective de 2004 devant le Comité des droits de l'Homme des Nations Unies.
49. . *Journal Officiel de la République algérienne*, n° 73, 4 octobre 1963.
50. . *Idem*, n° 36, 6 mai 1966.
51. . *El Watan* du 29 novembre 2012 fait état de 35 réclamations relayées par la diplomatie française au moment de la visite du président Hollande en Algérie.
52. . *Ibid.* L'article en page 2 précise bien qu'il s'agit de réclamations émanant de Français « qui sont restés en Algérie [...] mais qui ont éprouvé des difficultés pour disposer de leurs biens ». Ce qui n'empêche pas le journal de titrer en page 1 : « La France demande la régularisation des biens laissés par les Pieds-noirs en Algérie »...

53. . CF Alger (2^e bureau), case n° 118 du répertoire des comptes (au nom de François Audureau). Les références des transcriptions d'actes apparaissent dans les deux premières colonnes (exemple : vol. 472, n° 5 pour la 1^{re} mention), puis la date des transactions opérées par ce propriétaire, leur nature (achat ou vente), leur montant et enfin leur localisation (ici El Biar) dans la dernière colonne.

54. . Les huit élus du département d'Alger étaient alors : François-Louis Colomiès, Gaétan Delphin, Jacques Gobel, Paul Aymes, Julien Bertrand, Jules Rivaille, Félix Gournail, Emile Broussais ; les huit du département d'Oran : Justin Maréchal, Casimir Carrafang, Léon Tandonnet, Louis Lamur, Gabriel Bons, Elisée Sabatier, Léon Bastide, Léon Thesmar ; enfin les huit du département de Constantine : Maurice Bonnefoy, Joseph Barris du Penher, Frédéric Barbedette, Charles Manificat, Dominique Bertagna, Léon Deyron, Alfred Lavie, François Audureau. Cf. GGA, *Délégations algériennes. Session de mai 1910*, Alger, Heintz, 1910, p. 3-6.

55. . On retrouve les indices sur le patrimoine des 24 élus colons de 1910 aux pages suivantes du 1^{er} tome : 362-364, 365-366, 371-374, 376, 378-379, 381, 384, 386, 390, 394-395, 398, 407, 407-408, 410, 412-413, 415, 417-418, 424, 457, 956.

56. . CF Mascara, cases n° 284 et 584 au nom du même Casimir Carrafang dans le répertoire des comptes. Les mentions de ventes / acquisitions débordent même sur les cases adjacentes, faute de place.

57. . Qualificatifs appliqués dans ces études à certaines archives françaises ou à celles de pays de l'ancien bloc communiste (Europe centrale, orientale, ex-URSS).