



**HAL**  
open science

# L'héritage renouvelé du contentieux foncier en Algérie (XIXe-XXIe siècle)

Didier Guignard

► **To cite this version:**

Didier Guignard. L'héritage renouvelé du contentieux foncier en Algérie (XIXe-XXIe siècle). *Le Mouvement social*, 2021, n° 277, pp. 99-115. hal-03586708

**HAL Id: hal-03586708**

**<https://hal.science/hal-03586708>**

Submitted on 24 Feb 2022

**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.

# L'héritage renouvelé du contentieux foncier en Algérie (XIX<sup>e</sup>-XXI<sup>e</sup> siècle)

**Didier Guignard**

Institut de recherches et d'études  
sur les mondes arabes et musulmans  
(IREMAM, CNRS – Aix-Marseille Université)

Dans un ouvrage collectif rapprochant les expériences de pays anciennement colonisés – Côte d'Ivoire, Burkina Faso, Bénin, Éthiopie, Madagascar, Mexique, Pérou, Viêt Nam, Indonésie –, les auteurs constatent que, là « 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<sup>1</sup> ». Le cas algérien ne fait pas exception à la règle. La diffusion du modèle libéral de propriété, associée à l'accaparement récent des terres à l'échelle mondiale (*landgrabbing*) – dans les pays énumérés ci-dessus toutefois plus qu'en Algérie –, accentue les ressemblances<sup>2</sup>.

C'est l'adverbe « involontairement » qui ne convient pas, en revanche, pour décrire la situation spécifique de cette ancienne colonie de peuplement. Elle est la seule où le nouvel État indépendant nationalise les propriétés rurales européennes (dès 1963), comme celles qui sont possédées ou exploitées par de nombreux Algériens – jusqu'à la fin des années 1970 – dans le cadre d'une « révolution agraire », avant d'entamer un virage libéral sous la contrainte des institutions financières internationales. Aussi l'originalité dans ce pays tient-elle davantage à la radicalité des politiques foncières successives qui ne s'arrêtent nullement avec la décolonisation. Involontaire serait plutôt l'incapacité de l'État français puis algérien à les mener jusqu'à leur terme, malgré la sévérité des impacts engendrés sur le plan social, économique ou culturel. Au-delà des obstacles environnementaux, l'interventionnisme étatique se heurte en effet à une société qui apprend très tôt à se défendre, amplifiant et entretenant le contentieux. Si celui-ci peut passer par des révoltes, guerres et répressions, par le contournement fréquent des règles imposées, il emprunte aussi de plus en plus les voies de recours administratifs ou judiciaires, à partir de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, pour essayer de préserver, conquérir ou reconquérir des droits fonciers. L'indépendance ne constitue pas une rupture décisive de ce point de vue.

1. J.-P. Colin, P.-Y. Le Meur et É. Léonard (dir.), *Les politiques d'enregistrement des droits fonciers. Du cadre légal aux pratiques locales*, Paris, Karthala, 2009, p. 43.

2. P. F. Luna, « Le *landgrabbing* : une "contre-réforme" agraire ? », *Revue d'histoire moderne et contemporaine*, vol. 63, n° 4/4bis, 2016, p. 157-182. Voir aussi l'article de Pablo Luna dans ce numéro.

Rares sont alors les familles algériennes totalement épargnées aujourd'hui par les conflits d'usage ou de propriété. Ils affectent l'ensemble des biens immobiliers, même si la terre seule nous occupera ici. Les ruraux ne représentent plus qu'un quart des habitants, mais le taux s'élevait encore à 50 % en 1987 et cette population ne cesse de croître en valeur absolue jusqu'à 1995 pour atteindre 13 millions d'individus. Ils ne sont qu'1,5 million de moins en 2018<sup>3</sup>. En outre, un citoyen peut être propriétaire ou exploitant de biens à la campagne et une part notable des litiges, depuis les années 1970, s'explique par les conditions d'extension des villes aux dépens de terres agricoles. En tenant compte de tous les néo-urbains ou émigrés ayant gardé des attaches familiales et des intérêts dans le monde rural, le nombre d'Algériens toujours concernés par le contentieux foncier demeure considérable.

Il s'agit ici d'en comprendre les ressorts originaux car, contrairement aux demandes de réparations de peuples autochtones en Amérique du Nord, Australie ou Nouvelle-Zélande, il ne se résume pas en Algérie à des dépossession coloniales, dont la mémoire collective et les mobilisations citoyennes assureraient seules la transmission, en attendant les compensations – surtout symboliques – d'un État jugé responsable<sup>4</sup>. L'État n'est plus le même depuis 1962 ; les Européens ont quitté le pays et c'est le renouvellement ininterrompu des atteintes aux droits fonciers, du XIX<sup>e</sup> jusqu'au début du XXI<sup>e</sup> siècle, qui alimente le contentieux. Les litiges passés et présents finissent pourtant par se confondre dans l'esprit ou le discours de certains plaignants. La tendance est encouragée depuis 1990 par la reconnaissance des titres de la période coloniale, pour tous les Algériens désireux de certifier des droits actuels ou de se voir restituer des terres nationalisées après l'indépendance, à condition que les propriétaires initiaux « n'aient pas été condamnés pour leur comportement contraire à la guerre de libération nationale<sup>5</sup> ». Une seule affaire contentieuse peut dès lors réunir toutes les strates de l'histoire foncière du pays depuis le XIX<sup>e</sup> siècle. Appréhender le sujet par le biais de cas d'espèce est pertinent dans ces conditions.

La césure de 1962 agit néanmoins sur les sources mobilisables. Elles sont généralement plus faciles d'accès en France qu'en Algérie, surtout si la curiosité du chercheur ne s'arrête pas aux dépossession coloniales. Les séries d'archives publiques et privées, consultables à Aix-en-Provence ou à Roubaix, émanent de services administratifs et bancaires ayant supervisé jusqu'au milieu du XX<sup>e</sup> siècle l'implantation des colons, les réformes de la « propriété indigène », les gages de clients emprunteurs<sup>6</sup>. Elles peuvent être complétées aux Archives nationales d'Alger – dans une certaine mesure – sans remplacer la très riche documentation judiciaire, cadastrale ou notariale des XIX<sup>e</sup>-XXI<sup>e</sup> siècles conservée dans le pays pour l'essentiel mais derrière des portes closes ou tout juste entrouvertes aux chercheurs<sup>7</sup>. Seul le recueil de témoignages ou de papiers privés, sur le terrain comme à distance, permet de

3. Données en ligne de la Banque mondiale : <https://donnees.banquemondiale.org>.

4. L. A. Knafla et H. Westra (dir.), *Aboriginal Title and Indigenous Peoples. Canada, Australia, and New Zealand*, Vancouver, University of Toronto Press, 2010.

5. Loi d'orientation foncière du 18 novembre 1990, art. 76.

6. Inventaires en ligne des Archives nationales d'outre-mer (ANOM) à Aix-en-Provence et des Archives nationales du monde du travail (ANMT) à Roubaix pour les fonds du Crédit foncier d'Algérie et de Tunisie.

7. D. Guignard, « Les archives vivantes des conservations foncières en Algérie », *L'Année du Maghreb*, n° 13, 2015, p. 79-108.

contourner de tels obstacles. Cette différence dans la palette des sources exploitables explique que les cas les plus anciens exposés dans cet article proviennent de fonds classés et ouverts au public, quand les plus récents résultent d'une collecte beaucoup plus ponctuelle et opportuniste : ici l'extrait d'un film documentaire ou le matériau authentique d'une romancière, là des morceaux de correspondance livrés sur le blog d'un notaire.

La valeur qualitative de ces documents n'est pas moindre pour rendre compte du renouvellement incessant du contentieux. Il suppose trois conditions principales : des atteintes massives et répétées aux droits fonciers ; la nécessité malgré tout qu'une part significative de la population en ait toujours à défendre (hérités ou plus récemment acquis) ; enfin une capacité individuelle ou collective à les revendiquer dans la durée. Nous retrouvons ces ingrédients dans des configurations évolutives, avant (première partie de l'article) comme après 1962 (deuxième partie), sans que le fil des histoires particulières soit forcément interrompu.

## **Des appropriations légalement contestées dès la période coloniale**

L'ampleur des dépossessions coloniales n'est plus à démontrer. Commencées dès les années 1830, elles connaissent une phase d'accélération dans le dernier tiers du XIX<sup>e</sup> siècle, puis à nouveau à la veille de la Première Guerre mondiale et dans les années 1920-1930. Après la répression de la dernière grande révolte de 1871, les Algériens se saisissent des derniers instruments à leur disposition – juridictions françaises comprises – pour tenter de sauver ce qui peut l'être. Dans un contexte de concurrence exacerbée et de droit incertain, certains font mieux que préserver leur patrimoine en rachetant des terres à d'autres Algériens, voire à des Européens, en particulier sur les marges des périmètres de colonisation.

## **Des appropriations massives mais aussi incomplètes et dynamiques**

Profitant à des particuliers, à des sociétés privées ou à des collectivités publiques en formation, les dépossessions coloniales sont aggravées par la croissance démographique autochtone et la ponction de terres arables en milieu semi-aride. Une législation taillée sur mesure favorise le processus qui peut prendre cependant diverses formes aux XIX<sup>e</sup> et début XX<sup>e</sup> siècles : la confiscation de biens aux « ennemis de la France » (via le séquestre) ; les expropriations « pour cause d'utilité publique » ; la « reconnaissance » de droits fonciers minorés aux Algériens ou celle qui est extensive en faveur des communes et de l'État (lequel réserve ensuite ses concessions aux « Français d'origine européenne ») ; enfin une « libéralisation » du marché des autres terres cadastrées dont tirent surtout avantage les colons et investisseurs allochtones<sup>8</sup>.

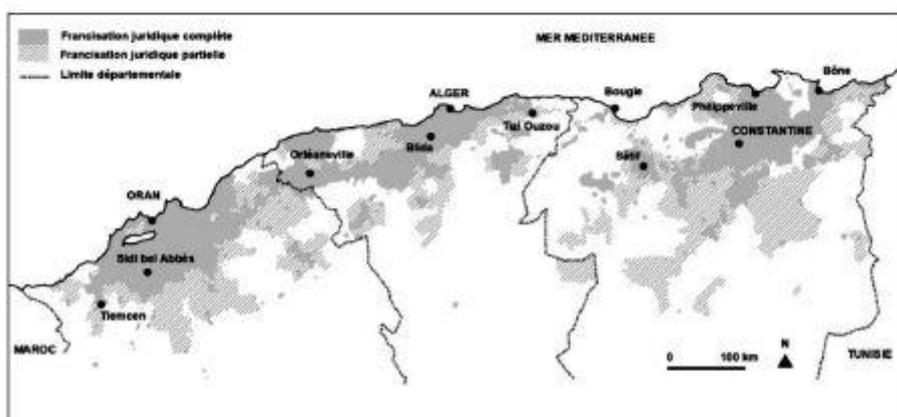
Cette francisation juridique de la terre n'élimine pas tous les propriétaires ou prétendants algériens, encore moins les exploitants : fermiers, métayers et ouvriers. Elle est cependant un préalable à l'emprise coloniale sur les parties les plus productives

---

8. Un retour détaillé sur ces mesures (avec chronologie et cartes) est proposé dans D. Guignard, *L'Algérie de 1871 sous séquestre. Une coupe dans le corps social, XIX<sup>e</sup>-XX<sup>e</sup> siècles*, chap. 1, à paraître.

et accessibles du territoire : périphéries urbaines, plaines, vallées et hauts plateaux agricoles, massifs forestiers. Bien qu'inachevée à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle (Fig. 1), puis ralentie sauf pour la reconnaissance des biens domaniaux, elle englobe notamment 5,2 millions d'hectares de propriétés particulières, en 1934, qui constituent le cœur de la surface agricole utile (SAU). La moitié seulement de cet ensemble (2,7 millions d'hectares) a été conservée ou acquise par des Algériens, qui représentent 86 % de la population totale et 96 % des ruraux<sup>9</sup>. La défense de cette ultime portion – caractérisée par des propriétés nettement plus morcelées que du côté européen – n'en est que plus intense, comme l'est celle des terrains non francisés en droit mais également exploités à proximité. Ceux-là aussi restent dans le viseur de la colonisation ou de concurrents algériens.

**Figure 1 – Avancée du processus de francisation de la propriété en 1895**



*Cartes sources* : « Tribus et douars », au 1/800 000<sup>e</sup> dressée en 1879 par le service cartographique du gouvernement général de l'Algérie ou GGA (ANOM, fonds des cartes et plans, C41) ; « État de la propriété », mêmes échelle et service, 1896 (Archives nationales d'Algérie, fonds de la cartothèque, 113/CA1/IV/6) ; « La colonisation officielle en Algérie » au 1/1 500 000<sup>e</sup>, même service, 1919 (mise en ligne par la Bibliothèque nationale de France sur son site <http://gallica.bnf.fr>).

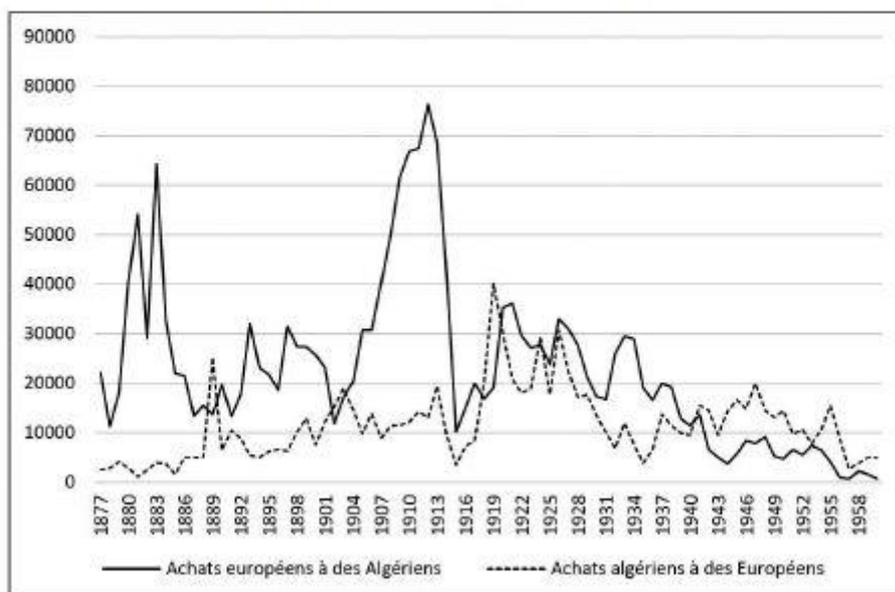
Toutefois, sans remettre en cause l'ampleur des dépossessions passées, le marché foncier entre Européens et Algériens ne fonctionne plus à sens unique depuis la fin de la Première Guerre mondiale. Il tourne même globalement à l'avantage des seconds à partir des années 1940 (Fig. 2). Certes la balance des transactions penche faiblement de leur côté et cet écart doit être relativisé par le poids respectif des populations (un Européen pour neuf Algériens en 1954), comme par celui des acheteurs potentiels : un propriétaire européen pour vingt-neuf algériens à la même date<sup>10</sup>. La tendance se renforce toutefois en se référant à la valeur des surfaces échangées

9. M. Calvelli, *État de la propriété rurale en Algérie*, Alger, Heintz, 1935, p. 49-54 ; K. Kateb, *Européens, « indigènes » et Juifs en Algérie (1830-1962)*, Paris, INED, 2001, p. 272.

10. GGA, *Cartes de la répartition de la propriété foncière en Algérie*, Alger, Baconnier, 1951, p. 2.

ou en se focalisant sur les régions les plus densément peuplées : la Kabylie ou le Nord-Constantinois<sup>11</sup>.

**Figure 2 – Transactions foncières (en hectares) entre Européens et Algériens (1877-1961)**



Sources : Statistiques du GGA réunies par M. Calvelli, *État de la propriété rurale en Algérie*, op. cit., p. 57-79, et par le ministère d'État chargé des Affaires algériennes (ANOM, FM, 81F/1961).

La colonisation de peuplement butte en effet sur des difficultés d'exécution plus grandes en Algérie que sur le continent américain par exemple. La conquête y est restée longtemps plus incertaine et le sentiment d'insécurité des colons persiste dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, faute d'une immigration européenne aussi massive, face à une population autochtone majoritaire et croissante. Rapportée à celle-ci, la SAU y est également beaucoup plus réduite. En outre, aux côtés du nomadisme, de l'élevage et des coutumes orales (*'urf*), les sociétés maghrébines connaissaient avant la conquête la sédentarité, l'agriculture et le droit écrit (*fiqh*), traits distinctifs de la « civilisation » aux yeux des Européens. Ces facteurs combinés diminuent les possibilités d'« amélioration », concept clé pour justifier l'appropriation coloniale des terres à l'échelle mondiale depuis le XVIII<sup>e</sup> siècle. Ils empêchent une éradication

11. Statistiques du GGA réunies par M. Calvelli, *État de la propriété rurale en Algérie*, op. cit., p. 57-79, et par le ministère d'État chargé des Affaires algériennes (ANOM, FM, 81F/1961); voir aussi : Z. Soudani, « Transactions foncières, marché foncier, patrimoine », thèse de doctorat en sociologie, Université de Constantine, 2007.

des droits autochtones sur le sol aussi complète en Algérie qu'en Amérique, Afrique du Sud ou Australie<sup>12</sup>.

C'est pourquoi, à partir des années 1860, la francisation juridique des propriétés commence généralement par la « reconnaissance » des droits individuels dits « melk » (de l'arabe *milki*) ou collectifs dits « arch » (*'arṣ* signifiant tribu ou fraction de tribu en dialecte maghrébin). Bien qu'il s'agisse là d'une tradition largement inventée, dans le cadre d'un début de réforme cadastrale visant à rapprocher ces statuts uniformisés du droit français, l'opération retarde l'accaparement des terres en offrant des protections légales aux Algériens<sup>13</sup>. L'échec de nombreuses implantations coloniales, suivi d'un processus de concentration de la propriété européenne au début du XX<sup>e</sup> siècle, oblige encore les colons à faire appel à eux comme ouvriers permanents ou saisonniers, fermiers ou métayers. Si la place et les emplois manquent (de plus en plus) pour les occuper tous, avec des relations de propriété souvent tendues et des niveaux de rémunération nettement insuffisants, l'exploitation indirecte des fermes européennes est assez répandue au début du XX<sup>e</sup> siècle pour inquiéter les autorités françaises : « Les locations aux indigènes, partout où elles se sont multipliées, ont entraîné, pour la colonisation, une décadence rapide et irrémédiable », déplore ainsi le gouverneur Charles Jonnart en 1906<sup>14</sup>.

Le ralentissement des dépossessiones à partir des années 1910-1920 et la diversification des activités au sein de familles élargies – comme exploitants agricoles, salariés, commerçants ou fonctionnaires – font grossir l'épargne et la minorité algérienne capable d'acheter des terres, à d'autres Algériens d'abord, puis éventuellement à des Européens. Ces transactions affectent peu les propriétés les plus fertiles et accessibles, celles qui sont proches des villes, irrigables ou plantées en vigne. Mais elles prennent davantage d'ampleur en bordure (extérieure ou intérieure) des périmètres de colonisation comme au cœur des centres européens les plus isolés. Les achats peuvent s'opérer à plusieurs, être cumulés dans le temps. Sur les sols argileux d'Haussonviller (Naciria) par exemple, « où on cultive les céréales et tabacs », les colons alsaciens-lorrains ont quasiment disparu vers 1930. « Les indigènes rachètent toutes les terres disponibles » pour des montants compris entre 1 500 et 4 000 francs l'hectare, sommes considérables qui restent toutefois dix à vingt fois moins élevées que dans la plaine viticole toute proche<sup>15</sup>. Une famille algérienne complète à cet endroit un patrimoine indivis de 154 hectares, constitué entre 1900 et 1927, bien que l'essentiel soit « d'accès pénible » et localisé plus haut dans la montagne. Une telle concentration foncière n'est pas sans conséquence sur des espaces aussi convoités : le chef de famille vient d'être assassiné par « vengeance » et les copropriétaires sont « poursuivis par l'un de leurs créanciers ». Une action en justice aboutit même à la saisie de tous leurs biens en 1932<sup>16</sup>. Vu leur emplacement cependant, ce sont à

12. J. C. Weaver, *La ruée vers la terre et le façonnement du monde moderne, 1650-1900*, Québec, Fides, 2006, p. 32-36 et 157-208 ; S. Banner, « Why Terra Nullius? Anthropology and Property Law in Early Australia », *Law and History Review*, vol. 2, n° 1, 2005, p. 95-132.

13. D. Guignard, « Les inventeurs de la tradition "melk" et "arch" en Algérie », in V. Guéno et D. Guignard (dir.), *Les acteurs des transformations foncières autour de la Méditerranée au XIX<sup>e</sup> siècle*, Paris, Karthala, 2013, p. 49-93.

14. Circulaire du 26 mars 1906.

15. ANMT, CFAT, 2001/026/1272, rapport d'expertise du 10 novembre 1930.

16. *Ibid.* ; *L'Écho d'Alger*, 7 novembre 1930, p. 2, et 8 septembre 1932, p. 6.

coup sûr d'autres prétendants algériens qui surenchérisent à l'audience des criées pour rafler la mise ou se la partager.

Cet exemple est intéressant car c'est dans ce genre d'espace et de milieu social intermédiaires, où la concurrence est exacerbée plus que supprimée par le contexte colonial, que prospère une bonne partie du contentieux.

## Les armes du contentieux fournies par la France

La révolution juridique française contribue encore à nourrir les litiges, d'autant plus que la substitution d'un régime de propriété par un autre n'est jamais simple, ni entière. La réalité ou les perspectives de recours attirent même des cohortes de professionnels dont les Algériens apprennent vite à se méfier, tout en sollicitant les services : écrivains publics et interprètes, géomètres et commissaires-délimitateurs, notaires, huissiers, juges et avocats. Si les cadis remplissaient plusieurs de ces fonctions, leurs compétences en matière immobilière leur sont progressivement retirées dans la seconde moitié du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>17</sup>. Pour les litiges ou transactions entre autochtones qui affectent des propriétés toujours régies par le droit musulman, leur rôle se limite désormais à celui d'auxiliaires des juges et notaires français, en concurrence avec de simples interprètes. Trois cas d'espèce échelonnés dans l'espace et le temps nous permettent d'illustrer ces situations confuses et leur évolution, les marges de manœuvre qu'elles autorisent comme les associations d'acteurs parfois inattendues et pourtant récurrentes.

Ainsi, le cadi qui rédige l'acte de cession du domaine (*hawš*) de Maraman, à l'ouest de Blida, joue encore pleinement son rôle en 1834. La propriété est une fondation pieuse inaliénable (*hubus*) dont les revenus sont compromis par l'invasion française. Bénéficiaires jusque-là de l'usufruit, les descendants du fondateur sont certainement dans l'incapacité d'assurer la continuité de l'exploitation ; ils ont par conséquent le droit de la confier à un groupe d'épargnants français en échange d'une rente perpétuelle ('*anā*')<sup>18</sup>. C'est garder l'espoir de retrouver la jouissance du bien en cas de non-paiement et l'occasion se présenterait assurément si la conquête échouait. À l'inverse, les contractants rouennais relayés par deux notaires – un de chaque côté de la Méditerranée – revendiquent une propriété au sens plein du terme. Alors que la guerre fait rage, ils peinent à faire reconnaître ce nouveau droit à distance, en même temps que la localisation et contenance exactes du *hawš* que le témoignage des voisins suffisait à garantir jusque-là. Il faut attendre l'arrêt des hostilités et l'application des ordonnances françaises de 1844-1846 « régularisant » de telles « ventes » pour leur donner partiellement satisfaction. Car entre-temps, un seigneur algérien de la plaine – aux biens indivis confisqués pour les faits de résistance d'autres membres de sa famille – a profité du chaos pour occuper Maraman avec sa clientèle de fellahs. Des témoignages en sa faveur, la remise en valeur et jouissance paisible du domaine, pouvaient à la longue conforter ses prétentions, selon les préceptes habituels du droit musulman. D'autant plus que son influence mise au service de la France

17. A. Christelow, *Muslim Law Courts and the French Colonial State in Algeria*, Princeton, Princeton University Press, 1985.

18. M. Hoexter, « Le contrat de quasi-aliénation des *awqāf* à Alger à la fin de la domination turque : étude de deux documents d'*'anā*' », *Bulletin of the School of Oriental and African Studies*, vol. 47, n° 2, 1984, p. 243-259.

incitait l'administration militaire à quelque ménagement. Mais la consolidation de la conquête dans le Sahel et la Mitidja algérois, le travail d'un arpenteur et une procédure judiciaire française l'obligent à déguerpir avec les siens en 1850 ; d'une partie de la propriété du moins, comme le lui conseille désormais son avocat<sup>19</sup>.

Quarante ans plus tard, les Beni Urjin de la plaine de Bône (Annaba) ont perdu l'essentiel de leur territoire. On les retrouve resserrés avec une densité approchant 100 habitants au kilomètre carré sur la seule portion marécageuse reconnue « propriété collective du douar » (« arch »). Une tout autre interprétation émerge cependant au début de la III<sup>e</sup> République, du fait de l'absorption fréquente des douars, circonscriptions nées de la réforme impériale de 1863, dans les nouvelles « communes de plein exercice » dominées par les élus de la minorité européenne. Au nom de l'assimilation de l'Algérie à la France, le maire du village de Morris (aujourd'hui Zerizer) ne voit plus dans les 2 500 hectares laissés aux Beni Urjin qu'un « communal » relevant de sa compétence. Lorsqu'il envisage en 1888 d'en prélever la moitié pour agrandir les concessions de ses électeurs colons, l'assemblée du douar – également reconnue en droit français – se rebiffe, portant l'affaire en justice. Une première décision du tribunal de Bône lui est favorable et l'encourage à persévérer, même si les collectes destinées à couvrir les frais d'avocat (quelque 30 000 francs perçus en dix ans !) appauvrissent davantage ces paysans. Surtout le risque d'une désobéissance généralisée n'est plus admissible pour l'autorité coloniale qui décide en 1907 de changer la règle : les propriétés collectives de douar dans les communes de plein exercice relèvent désormais des seuls conseils municipaux. Un syndic de faillite peut alors débarquer, six ans plus tard, accompagné d'un huissier, d'un interprète et de deux gendarmes pour saisir la récolte de blé et faire ainsi rentrer les amendes impayées pour labours « illicites » sur le « communal ». N'ayant plus rien à perdre, 150 à 200 hommes, femmes et enfants, armés de bâtons et de fourches, les contraignent à se retirer. Victoire éphémère et pleine de dangers... Un escadron de gendarmerie est aussitôt dépêché sur place pour rétablir l'ordre en contraignant les Beni Urjin à s'acquitter<sup>20</sup>.

Si ce genre d'impasse est fréquent, les recours administratifs ou judiciaires d'Algériens sont loin de se tarir à l'échelle de la colonie<sup>21</sup>. Dans un contexte de paix armée, mieux vaut encore défendre ses intérêts ou sa subsistance selon les lois en vigueur, quitte à régler ses différends autrement en coulisses : arrachage de bornes et empiètements, destructions / vols de récolte ou de bétail, agressions physiques allant jusqu'à mort d'homme (de concurrents algériens plus souvent qu'européens). Dans le litige opposant les prétendants autochtones à la propriété de Talazmit entre 1927 et 1937, ces tensions sont palpables en dépit du ton feutré des sources qui en rendent compte<sup>22</sup>. Les protagonistes paraissent se cantonner aux voies légales,

19. D. Guignard, « Terre promise mais pas prise : les déboires de la colonisation de Maraman en Algérie (1834-1854) », in L. Dakhli et V. Lemire (dir.), *Étudier en liberté les mondes méditerranéens. Mélanges offerts à Robert Ilbert*, Paris, Publications de la Sorbonne, 2016, p. 413-424.

20. D. Guignard, « L'affaire Beni Urjin : un cas de résistance à la mainmise foncière en Algérie coloniale », *Insaniyat*, n° 25-26, 2004, p. 101-122.

21. J.-P. Charnay, *La vie musulmane en Algérie d'après la jurisprudence de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle*, Paris, PUF, 1965, p. 110-206.

22. Conservation foncière (CF) de Tlemcen, dossier de l'enquête partielle n° 4404 et de sa contestation, 1927-1937.

quand bien même ils savent jouer des divers régimes juridiques pour capter des droits qu'ils n'ont pas (ou plus). Ces collines ravinées du douar Beni Ouazan, au nord-est de Tlemcen, n'ont pourtant guère intéressé la colonisation jusque-là. Cultivée en céréales, la propriété en question n'était qu'un bien parmi d'autres d'une riche famille tlemcénienne, criblée de dettes à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle. Son patrimoine fut donc saisi par la justice, vendu aux enchères en lots séparés (1898). Sans être cadastrée, la terre de Talazmit était parfaitement délimitée par des chemins ou repères topographiques, mais la superficie indiquée pour l'adjudication reprit celle, erronée, d'un ancien titre français mentionnant 18 hectares au lieu de 57. Si la mesure affichée permit à un fellah d'en faire l'acquisition à un prix avantageux, elle n'avait pas échappé aux expropriés qui, en 1913, vendent une différence fictive (57 – 18 = 39 hectares) à un brasseur d'affaires algérien de Sidi-bel-Abbès.

Celui-ci n'est pas dupe de la faiblesse des garanties offertes en droit français et décharge d'ailleurs le notaire de toute responsabilité. Il sait que son investissement de départ – dont il partage bientôt les risques avec un associé européen – peut lui rapporter gros, du fait de son initiation au droit colonial et de l'extension probable du vignoble dans ce secteur. Sans atteindre les montants extravagants de la plaine, le prix de l'hectare à Talazmit grimpe de 250 à 1 500 francs en seulement cinq ans (1922-1926). Des négociants algériens de Tlemcen acceptent de verser cette somme en échange du cadastrage de la propriété. En effet, la procédure d'« enquête partielle » à laquelle les autochtones peuvent recourir depuis 1897 permet l'éradication des droits antérieurs à la manière du *Torrens Act* australien (1858)<sup>23</sup>. Or, le commissaire-délimitateur appuie les prétentions du vendeur à hauteur de 53 hectares, plan à l'appui, avec délivrance d'un titre définitif de propriété. C'est sans compter sur les cohéritiers de l'exploitant (décédé en 1928) qui, bien que modestes cultivateur, charron ou bourrelier, se retrouvent dos au mur, assignés en justice par leur principal créancier, lui-même alerté des menaces pesant sur ce gage hypothécaire. Ils déposent alors une réclamation en bonne et due forme puis portent plainte contre la validité du titre décerné. Leur avocat français fait jouer la « prescription trentenaire », le fait que les expropriés de 1898 n'avaient aucun droit de vendre car « ce sont les limites telles qu'elles sont mentionnées au jugement d'adjudication, et non la contenance, qui fixent l'assiette de la parcelle vendue<sup>24</sup> ». De tels arguments, qui rejoignent finalement des normes de droit musulman, leur permettent d'arracher un verdict favorable après dix années de procédure.

Dans un contexte de compétition accrue entre voisins et même parents, l'activité contentieuse des Algériens est particulièrement intense sur les fronts de colonisation. C'est là que peuvent être exploitées certaines failles consécutives à la substitution progressive, incomplète et souvent incertaine des régimes de propriété. Selon les intérêts à défendre et les savoirs à mobiliser, il est fréquent de voir des Algériens et Européens alliés de circonstance. Porter une affaire devant la justice française n'est pas se faire justice, bien que l'un n'empêche pas l'autre et qu'un verdict puisse être aussi violent qu'une vengeance privée. Le recours légal reste en effet un exercice risqué ; il se pratique à armes inégales pour se conclure fréquemment par la

23. G. Taylor, *The Law of the Land. The Advent of the Torrens System in Canada*, Toronto, University of Toronto Press, 2008.

24. CF de Tlemcen, enquête partielle n° 4404, extrait des minutes du greffe de la Cour d'appel d'Alger, 6 décembre 1937.

ruine d'une des parties en présence. Sans être choisi délibérément par les Algériens (sinon par quelques initiés), il réserve néanmoins des surprises dans la mesure où l'application du droit français peut contredire ou retarder ponctuellement la logique coloniale d'appropriation.

Le recours devient dès lors une alternative obligée, bientôt un habitus pour tout individu ou groupe menacé dans ses droits fonciers, voire avide de s'en créer de nouveaux. Les débuts de la guerre d'indépendance (1954-1962) engendrent d'ailleurs une recrudescence de ventes immobilières par des Européens de moins en moins confiants dans l'avenir (Fig. 2). Mais le Front de libération nationale (FLN) dissuade rapidement la plupart des Algériens opportunistes dont l'enrichissement compromettrait l'idée – encore assez vague – de restitutions foncières ou de réforme agraire. Son appel à boycotter toute juridiction française est également suivi par conviction ou peur des représailles<sup>25</sup>. Aussi les affaires contentieuses restent-elles en suspens jusqu'à la fin du conflit.

## **Gel et réveil du contentieux depuis l'indépendance**

L'incertitude persiste même au-delà de la guerre puisqu'une année sépare la conclusion des accords de cessez-le-feu (18 mars 1962) des premiers contours de la politique foncière du nouveau gouvernement algérien (décrets de mars 1963). En effet, les luttes de pouvoir intestines et la crise économique et sociale, aggravée par le départ massif des Européens, font hésiter l'exécutif et le poussent vers des mesures à la fois radicales et provisoires.

### **Absence de réparations et nouvelles atteintes aux droits fonciers (années 1960-1970)**

L'État algérien hérite d'abord du domaine de son prédécesseur que la poursuite des opérations cadastrales, dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, avait encore permis d'étendre : 8,2 millions d'hectares, dont une majeure partie en bois et espaces improductifs. Sous couvert d'« autogestion » ouvrière et de protection des « biens [laissés] vacants » par les Européens, il y ajoute en 1963 la totalité des propriétés coloniales individuelles ainsi que celles « des caïds, aghas, bachagas et tous agents de la colonisation<sup>26</sup> ». Ces 2,3 millions d'hectares de première qualité – dont 150 000 confisqués aux auxiliaires les plus en vue de l'État français – sont, de fait, nationalisés. Correspondant à un tiers de la SAU mais à plus de la moitié des terres cultivées, c'est un secteur agricole moderne et exportateur qui continue d'occuper une place essentielle dans l'économie. Si bien que les impératifs de production et d'emplois – près de 280 000 Algériens sont salariés du secteur « autogéré » en 1970 (soit un pour 8 hectares)<sup>27</sup> – l'emportent pour geler cet héritage colonial. N'en sont donc gratifiés ni les descendants des propriétaires originels, ni les paysans sans terre

25. G. Meynier, *Histoire intérieure du FLN, 1954-1962*, Paris, Fayard, 2002, p. 159-160, 200-201 et 508-510.

26. Expression contenue dans la loi du 26 juillet 1963.

27. L. Baci, « Les réformes agraires en Algérie », *Cahiers Options méditerranéennes*, n° 36, 1999, p. 286.

ou insuffisamment pourvus. Quant au contentieux avec les expropriés européens, il est laissé à la charge de l'État français qui instruit les demandes d'indemnisation et les satisfait – au moins partiellement – dans les années 1970<sup>28</sup>.

L'idée de réforme agraire n'est pas abandonnée pour autant par un régime à l'orientation socialiste de plus en plus affirmée. Sa réalisation toutefois, à partir de 1972, s'opère sur d'autres périmètres cultivables (ou à mettre en valeur) et par conséquent aux dépens d'autres ayants droit algériens. En effet, les défis du développement restent immenses avec un sous-emploi rural affectant plus du tiers des actifs masculins et une croissance démographique annuelle dépassant les 3 %. Celle-ci accentue la micropropriété – 80 % des exploitations familiales font moins de 10 hectares en 1973 – avec le risque à court terme d'une explosion urbaine, doublée d'une dépendance alimentaire accrue<sup>29</sup>. En complément d'une politique d'industrialisation lourde permise par la nationalisation des hydrocarbures, un Fonds national de la révolution agraire (FNRA) finit par réunir 1,1 million d'hectares de SAU entre 1972 et 1983, issus pour une grosse moitié de propriétés domaniales, communales, « arch » ou *hubus*, de propriétés familiales pour la portion restante. Seule la jouissance est redistribuée à environ 100 000 attributaires regroupés en coopératives d'État et souvent dans des « villages socialistes » construits au même moment. Ainsi le crédit, l'outillage et le logement sont-ils étroitement encadrés par des fonctionnaires – comme pour le secteur « autogéré » – avec l'espoir d'intensifier la production et de fixer le monde rural. D'importantes réserves foncières communales sont malgré tout constituées à la périphérie des villes, à partir de 1974, pour mieux anticiper les extensions urbaines et contenir la spéculation immobilière<sup>30</sup>.

Cette restructuration foncière autoritaire lèse les intérêts de nombreux propriétaires, locataires ou usagers, sans soulever beaucoup d'enthousiasme. Les seuls expropriés de tout ou partie de leurs terres pendant la révolution agraire sont 24 000 et l'ont été pour absentéisme, incapacité familiale à exploiter l'ensemble des biens détenus, ou en raison de revenus non agricoles jugés trop conséquents. Si plus de la moitié d'entre eux déposent un recours en justice, 4 500 seulement obtiennent gain de cause<sup>31</sup>. « La terre [doit revenir] à celui qui la travaille », martèle le slogan officiel qui adapte ce précepte de droit musulman à l'idéologie socialiste. Néanmoins ces citadins, émigrés, commerçants ou entrepreneurs agricoles, étaient parmi les rares en capacité d'investir dans le monde rural. Beaucoup avaient profité des largesses du crédit public dans les années 1960 pour acheter du matériel agricole, qu'ils utilisaient sur leurs exploitations et louaient à des fellahs plus pauvres, en échange de numéraire ou d'une part de récolte. Certes la moitié des propriétaires initialement visés par la révolution agraire est parvenue à échapper aux nationalisations<sup>32</sup>. Mais la menace

28. Y. Scioldo-Zürcher, « L'indemnisation des biens perdus des rapatriés d'Algérie : politique de retour ou innovation post-coloniale ? », *Revue européenne des migrations internationales*, vol. 29, n° 3, 2013, p. 77-91.

29. P. Adair, « Mythes et réalités de la réforme agraire en Algérie. Bilan d'une décennie », *Études rurales*, n° 85, 1982, p. 49-51.

30. M. Saïdouni, « Le problème foncier en Algérie : bilan et perspectives », *Villes en perspective*, n° 36-37, 2003, p. 140-143.

31. H. Aït Amara, « La terre et ses enjeux », *Revue du monde musulman et de la Méditerranée*, n° 65, 1992, p. 189.

32. P. Adair, « Rétrospective de la réforme agraire en Algérie (1972-1982) », *Tiers-Monde*, vol. 24, n° 93, 1983, p. 160.

produit ses effets : nombreux sont ceux qui diminuent leurs investissements dans le secteur agricole ou ne concluent plus que des transactions ou contrats sous seing privé – voire simplement oraux – pour ne plus attirer l'attention. D'autres (parfois les mêmes) jouent de leurs relations au sein des commissions de recours et de l'appareil d'État, utilisent des prête-noms ou arguent d'indivisions pour n'avoir à déclarer que des portions réduites. À l'inverse, des petits ou moyens exploitants se disent uniques propriétaires – avec ou sans l'accord des autres ayants droit – pour éviter la prise en compte de revenus complémentaires et conforter ainsi leur position<sup>33</sup>.

La poursuite des pratiques antérieures est donc toujours possible. Cependant les fausses déclarations peuvent avoir à terme des conséquences graves dans la mesure où la révolution agraire s'accompagne d'un début de révision ou d'application systématique du cadastre, à partir de 1975, avec inscription des propriétaires au livre foncier. L'objectif est d'unifier les divers régimes de terres en privilégiant le droit civil algérien. Or ce cadastre est d'inspiration allemande et non française. Autrement dit, avant même la délivrance des titres, son application suffit à faire disparaître légalement les droits antérieurs. C'est là une source supplémentaire de contentieux à l'échelle du pays, de nature à envenimer les relations jusque dans les familles.

Par conséquent, les grands propriétaires sont loin d'être les seuls affectés par tous ces bouleversements. Un extrait de film documentaire est éloquent à cet égard<sup>34</sup>. Tournée dans une région d'arboriculture au début de la révolution agraire (1972-1973), la séquence montre une opération de recensement des locataires d'une terre communale avant sa réunion au FNRA. Des chefs de famille plutôt âgés ont été réunis au milieu des champs par un agent recenseur d'une trentaine d'années, de toute évidence plus instruit et en position d'autorité face à eux. Il les interroge à tour de rôle et consigne, au vu et au su de tous, des renseignements d'état-civil, la surface et valeur de leurs cultures, la nature du contrat les liant à la commune... N'osant aucune critique ouverte en présence du fonctionnaire, des voisins et de la caméra, l'un d'eux a tout de même du mal à cacher son inquiétude en insistant sur le bail écrit, détenu depuis 1942, pour ses 4 hectares d'oliviers. Un autre, locataire de la même surface depuis trois ans seulement, mutilé de guerre et père de huit enfants (dont aucun ne se destine au métier d'agriculteur), n'est pas hostile à l'aide promise par l'État. Cet ancien ouvrier permanent d'une ferme coloniale souhaiterait toutefois davantage de garanties et surtout rester maître de son exploitation. Combien d'hectares va-t-on lui attribuer en plus ? Avec quels moyens financiers et quel personnel à ses côtés ?

Les opérations de nationalisation sont encore vécues différemment, d'un lieu et d'un milieu social à l'autre. C'est par exemple une lettre à cachet officiel qui atterrit sur la table d'un logement HLM d'une ville ouvrière de France pendant la deuxième

33. O. Bessaoud, « La révolution agraire en Algérie : continuité et rupture dans le processus de transformations agraires », *Tiers-Monde*, vol. 21, n° 83, 1980, p. 606-611 ; S. Bedrani, *L'agriculture algérienne depuis 1966. Étatisation ou privatisation ?*, Alger, OPU, 1981, p. 324-332 ; C. Chaulet, « La terre, les frères et l'argent. Stratégies familiales et production agricole en Algérie depuis 1962 », thèse de doctorat en sociologie, Université Paris V, 1984, t. 3, p. 796-797.

34. Ce film algérien colle des images d'archives pour exposer la relation entre « le président Boumédiène et la révolution agraire ». Visible en ligne sur le site : <https://www.youtube.com/watch?v=8UJiw8nQ2Yo&t=434s> ; il ne précise pas ses sources mais, d'après les questions posées par l'intervieweur, l'extrait en question pourrait provenir d'une enquête de sociologie rurale, fréquente à l'époque.

phase de la révolution agraire (1973-1976). Y réside un couple copropriétaire de parcelles dispersées sur les hauteurs de Lakhdaria (ex-Palestro), contraint à émigrer pendant la guerre. Alors que leur fils qui a étudié en France leur fait la lecture du courrier, « Ali et Yema comprennent rapidement ce dont il s'agit et se décomposent. La lettre leur demande de céder les oliviers, les maisons et les entrepôts à Hamza et à la famille de Djamel [parents restés sur place] [...]. Ali doit également renoncer à une partie de ses champs car leur surface est supérieure à celle qu'autorise la nouvelle politique agraire<sup>35</sup> ». Pour cette partie de roman autobiographique, seuls les prénoms sont fictifs<sup>36</sup> et nul doute qu'il n'y ait plus personne au village, ni au sein de la commission de recours, pour défendre ce notable déchu que beaucoup considèrent au pays comme un « harki ».

Dans ce cas comme dans beaucoup d'autres, le mécontentement peut difficilement emprunter des voies légales et est ainsi étouffé. En effet, l'adhésion au FLN, à ses promesses d'autogestion, de réforme agraire et de modernisation, est encore assez forte pour contenir et marginaliser les voix discordantes, éviter ou régler une bonne part du contentieux en interne. Ce sont les résultats décevants de la politique socialiste, au tournant des années 1970-1980, et les injonctions d'institutions internationales à « libéraliser » l'économie, qui rouvrent plus grandes les vannes des litiges fonciers, subis et exprimés.

## Les motifs et outils du contentieux réactivés depuis les années 1980

Le changement d'orientation accompagne des mutations socio-économiques, politiques et culturelles de grande ampleur. Contraint à lâcher du lest mais soucieux de ne pas perdre la main, l'État algérien encourage et freine à la fois la dynamique d'intérêts privés. Face aux déficits budgétaires et productifs, à l'étalement accéléré des villes, aux aspirations individuelles et démocratiques, il peut innover et faire preuve d'autorité ; il se laisse aussi compromettre et déborder plus facilement. Le contexte se prête tout particulièrement aux revendications de droits anciens ou nouveaux, au point de saturer les capacités des conservations foncières et des tribunaux, de déboucher fréquemment sur des blocages de route pour mieux se faire entendre. Cette situation tient à la concomitance de réformes tendant à la privatisation des droits sur la terre, mais au prix d'une application souvent chaotique débouchant une nouvelle fois sur des règlements formels ou informels, presque toujours conflictuels.

C'est le cas avec l'exploitation devenue techniquement possible des nappes d'eau profondes. La loi de 1983 relative à l'Accession à la propriété foncière agricole (APFA) vise à augmenter la SAU d'un million d'hectares en zone steppique ou saharienne. Elle met aux prises un État réaffirmant ses prétentions sur d'anciennes terres agro-pastorales « arch », par l'attribution de lots et permis de forage au sein de « périmètres de mise en valeur ». Or il arrive souvent que les bénéficiaires initiaux, faute de ressources ou de compétences, vendent ou recourent à des modes de faire-valoir indirect avant la délivrance des titres. En 2013, plus de 120 000 attributaires ont obtenu près de 800 000 hectares, mais une minorité seulement la levée de la

35. A. Zeniter, *L'art de perdre*, Paris, Flammarion, 2017, p. 314-315.

36. Entretien avec l'auteur, septembre 2019.

condition résolutoire ouvrant droit à la propriété définitive. Un marché foncier informel s'est également développé en bordure des périmètres irrigués parce que ceux-ci pèsent lourd aujourd'hui dans la production maraîchère du pays, au point d'attirer de nombreux agriculteurs ou investisseurs allogènes<sup>37</sup>.

De leur côté, les secteurs issus de l'« autogestion » et de la révolution agraire sont réunis en 1984 puis leur jouissance cédée aux salariés de ces domaines agricoles socialistes (DAS), à partir de 1987, sous une forme individuelle (EAI) ou collective (EAC). Là aussi, faute de ressources ou simplement d'entente entre les attributaires, les locations ou ventes informelles sont légion bien qu'interdites sur le domaine privé de l'État<sup>38</sup>. Son désengagement pendant la crise d'insécurité des années 1990 et les revenus tirés du commerce des produits agricoles, au tournant des années 2000, favorisent l'« indue occupation » de paysans ou d'entrepreneurs dynamiques réclamant (en vain) la reconnaissance de leur position. À l'inverse, une partie des terres nationalisées dans les années 1960-1970 aux dépens de familles de notables leur sont officiellement restituées depuis les années 1990, et des concessions accordées à d'importants groupes privés, dans l'espoir d'investissements significatifs. De violents conflits les opposent alors à des collectifs d'exploitants qui se sentent abandonnés par l'État<sup>39</sup>. Il en est de même des réserves foncières communales en périphérie urbaine, souvent livrées à l'appétit de promoteurs immobiliers avec la complicité de responsables publics, locaux ou nationaux<sup>40</sup>.

La période inaugurée au début des années 1980 est donc propice à la prolifération comme à la perte de droits fonciers, au moment même où s'accélère l'application du nouveau cadastre tranchant en faveur des uns ou des autres. Fin 2012, avec le renfort des images satellites et du nouveau corps des géomètres experts fonciers, il couvre 97 % des zones steppiques et sahariennes, 74 % des campagnes du Tell, 41 % des espaces (nouvellement) urbanisés. Cependant l'immatriculation foncière a plus de mal à suivre le rythme ; moins de la moitié des biens cadastrés disposent d'un titre<sup>41</sup>. En effet, cette lourde responsabilité incombe aux seules conservations foncières, « déjà fort encombrée[s] par [leurs] missions statutaires et dont les moyens humains et matériels sont limités »<sup>42</sup>. La privatisation des droits immobiliers et la libéralisation du marché foncier ont déjà réveillé leurs fonctions anciennes de bureaux des

37. A. Daoudi, J.-P. Colin, A. Derderi et M. L. Ouendeno, *Mise en valeur agricole et accès à la propriété foncière en steppe et au Sahara (Algérie)*, *Cahiers du Pôle foncier*, n° 13, Montpellier, Pôle foncier, 2015, p. 1-31 ; Y. Ben Hounet, « Land Appropriation, Tenure and Legal Practices in a Steppe-like Environment (Algeria) », in Y. Ben Hounet (dir.), *Law and Property in Algeria. Anthropological Perspectives*, Leyde, Brill, 2018, p. 43-59.

38. F. Bouchaib et A.-M. Jouve, « Le morcellement informel du foncier en Algérie », *Cahiers Agricultures*, vol. 19, n° 6, 2011, p. 454-459 ; H. Amichi, M. Kuper et S. Bouarfa, « The Legitimacy of Tilling the Land versus Land Use Rights: Algerian Farmers' Land Appropriation Processes on Public Land », in Y. Ben Hounet (dir.), *Law and Property in Algeria...*, *op. cit.*, p. 103-117.

39. F. Iberraken, « Des réformes foncières aux stratégies lignagères : le cas des Ben Ali Chérif de Petite Kabylie (de 1963 à nos jours) », in D. Guignard (dir.), *Propriété et société en Algérie contemporaine. Quelles approches ?*, Aix-en-Provence, éditions de l'Iremam, 2017, p. 225-245 ; M. Naïli, « La sécurisation des terres agricoles du domaine public à l'épreuve du clientélisme politique en Algérie », *Confluence Méditerranée*, n° 108, 2019, p. 47-58.

40. H. Nemouchi, « Le foncier dans la ville algérienne. L'exemple de Skikda », *L'information géographique*, vol. 72, n° 4, 2008, p. 88-100.

41. A. Brahiti, *Le régime foncier et domanial en Algérie : évolution et dispositif actuel*, Alger, ICTIS, 2013, p. 125-128.

42. *Ibid.*, p. 124.

hypothèques, avec des actes toujours plus nombreux à enregistrer qu'une nouvelle génération de notaires – formée à la fin des années 1980 – est appelée à rédiger.

Les tâches des conservateurs fonciers sont encore alourdies par la loi d'orientation de 1990 qui admet les copies d'actes remontant à la période coloniale pour que les Algériens – et eux seuls<sup>43</sup> – puissent faire la preuve de droits plus anciens. Ils se pressent alors aux guichets pour de multiples raisons : être en mesure de vendre ou d'emprunter, sortir avant cela d'une indivision fréquente, bénéficier de restitutions de biens nationalisés, anticiper l'arrivée des agents du cadastre ou contester leur travail. Ils viennent encore y chercher des preuves écrites susceptibles de contrer les empiètements et accaparements suscités par le boom urbain, les transactions informelles ou l'exode rural, que l'insécurité des années 1990 a encore amplifiés<sup>44</sup>. Ces demandes de régularisation sont telles qu'une enquête foncière est possible, depuis 2007, pour reconnaître les droits d'un particulier avant l'application du cadastre. Mais la procédure – qui rappelle celle des enquêtes partielles du début XX<sup>e</sup> siècle – relève toujours des conservations foncières et exige donc généralement de longs délais d'attente.

Outre sa dimension, la spécificité du contentieux actuel est de mêler toutes les strates de l'histoire foncière algérienne depuis la période coloniale jusqu'aux réformes les plus récentes. Les légitimités qui s'opposent s'inscrivent dans des temporalités distinctes, tout en faisant l'objet de lectures simplifiées tendant à les rapprocher, voire à les confondre. Affubler un concurrent de l'étiquette de « colonialiste », « collaborateur », « mafieux » ou « corrompu » est encore le meilleur moyen de le disqualifier, même si l'impuissance face aux malversations ou violences est bien réelle et la difficulté majeure à démêler les fils d'une situation embrouillée. Le blog de Maître Brahimi, avocat à la Cour suprême, est de ceux qui répondent aux nombreuses questions d'Algériens souvent perdus dans leurs démarches<sup>45</sup>. La reproduction en ligne d'extraits de correspondance reçue est édifiante, autant par la complexité des cas exposés, l'air de famille qui les relie entre eux sur le temps long, que par l'anxiété ou la colère qui en émanent fréquemment. Les deux exemples ci-dessous suffisent à le montrer, même s'il n'est guère possible de croiser ici les versions et donc de connaître tous les tenants et aboutissants. Le modérateur du site s'emploie d'ailleurs à gommer les identités et indices de localisation pour préserver l'anonymat dans ces affaires explosives.

L'un des solliciteurs évoque par exemple, en mars 2018, « une terre agricole d'origine arch (héritage des ancêtres) [...] titré[e] au [profit d'un] colon par la loi [du] 16 février 1886 suite à une transcription de vente en 1904. [À] l'indépendance l'exploitation est assurée par notre famille [;] en 1992 [ce bien] a été cadastré au nom de mon père décédé en 2016 [;] seul document [;] la matrice cadastrale et le numéro de compte, soudainement, une tierce personne (réseau de trafiquant foncier) a joué son rôle [et] obtenu le livret foncier par une possession [de] 2011 irrégulière (documents antidatés). [...] que faire et comment récupérer mes droits [?] ». L'extrait

43. Bien que le contentieux avec les Français expropriés en 1963 ait été momentanément réactivé par cette loi.

44. A. Kouaouci et S. Rabah, « La reconstruction des dynamiques démographiques locales en Algérie (1987-2008) par des techniques d'estimation indirecte », *Cahiers québécois de démographie*, vol. 42, n° 1, 2013, p. 101-132.

45. Blog consulté en mai 2020 à l'adresse suivante : <https://www.legavox.fr/blog/maitre-brahimi>.

est remarquable parce qu'il condense plus d'un siècle d'histoire foncière avec les représentations associées. Ainsi, la croyance en la tradition des terres « arch », bien qu'inventée par les Français au milieu du XIX<sup>e</sup> siècle, est aujourd'hui solide. Si la loi du 16 février 1897 (et non 1886) a étendu aux Algériens la possibilité de faire cadastrer tout ou partie de leurs biens dans le cadre d'une enquête partielle, la démarche correspondait certainement ici à une exigence de l'acheteur européen, précisée dans l'acte notarié de 1904, pour mieux sécuriser la transaction. Paradoxalement, c'est la copie de cette transcription d'acte de vente au bureau des hypothèques (devenu conservation foncière) qui fournit aujourd'hui la preuve de l'origine du bien. La famille du requérant aurait réoccupé cette terre à l'indépendance, soit en profitant du départ du propriétaire européen, soit parce qu'une transaction sans trace écrite arrangeait les deux parties à la fin de la guerre. Si en outre la propriété était excentrée, elle pouvait éviter son rattachement au domaine « autogéré » le plus proche dans les années 1960, être cadastrée une seconde fois en 1992 en suivant les nouvelles règles édictées en 1975. Dès lors, le retard pris dans la délivrance du titre n'a rien d'exceptionnel et cette période d'incertitude peut profiter à un tiers faisant valoir des droits concurrents ou usurpés. La décision de lui accorder la propriété définitive est-elle fondée dans ce cas ou bien le bénéficiaire, mieux introduit, plus dissuasif, a-t-il pesé sur l'administration comme le sous-entend l'auteur ?

Un autre citoyen demande conseil en mars 2019 : « [Mon] grand-père maternel posséd[ait] un terrain merahna dans les années 1950 avec ou sans titre. Ma mère a quitté l'Algérie en 58, depuis mon grand-père est décédé ainsi que ma mère [...] c'est le cousin de ma mère qui s'est installé sur le terrain. Je souhaite établir un titre de propriété car la ville s'agrandit et les promoteurs ne sont plus loin de ce terrain. Tout le monde [...] sait [qu'il] appart[enait] à mon grand-père. [...] Je n'ai aucune envie d'expulser le cousin à ma mère, bien au contraire. » Il s'agit en l'occurrence d'une propriété offerte en gage (*rahm*) à un créancier, contre la promesse (*mirābna*) d'être remboursé. L'engagement pouvait être oral ou faire l'objet d'une attestation écrite sans forcément de délai fixé pour le remboursement car, en attendant, le prêteur jouissait pleinement de la propriété. On ignore ce qu'est devenue la famille débitrice mais, au fil des ans, faute de remboursement, le gage s'apparente de plus en plus à une propriété pleine et indivise au profit des descendants du créancier. Si la preuve testimoniale garde une valeur culturelle forte au début du XXI<sup>e</sup> siècle, l'auteur a bien conscience que le droit civil algérien, plus proche du droit français, accorde davantage d'importance aux actes écrits. Enfin, l'intention louable à l'égard du cousin a besoin d'être précisée, eu égard aux nombreux conflits intrafamiliaux en pareil contexte.

L'Algérie n'est pas le seul pays empêtré dans un contentieux foncier dont les racines plongent dans le passé colonial. C'est plutôt le rapport à ce passé qui, finalement, la singularise car le procès des dépossession coloniales n'est plus vraiment d'actualité. L'idée de restitutions ou de réforme agraire est abandonnée depuis les années 1970, du fait de l'ampleur prise par les nationalisations sans redistribution de propriété. Les concessions actuelles du Domaine ne profitent qu'à quelques groupes privilégiés ou aux attributaires des périmètres de l'APFA en attente de titre. Dans le même temps, l'urbanisation accélérée, la diversification des emplois publics et privés, n'ont cessé de renforcer le caractère patrimonial ou spéculatif de la terre, au détriment de

sa valeur nourricière, quitte à aggraver la dépendance alimentaire du pays. Aussi, mobiliser le passé colonial sert davantage à faire valoir des droits perdus ou menacés depuis l'indépendance. Cela suppose également qu'ils aient été préservés ou acquis sous la domination française, notamment en bordure des périmètres de colonisation ou dans les centres européens abandonnés de la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Dans ce cas, l'expérience ancienne du contentieux peut être réactivée et alterner entre le contournement des nouvelles règles imposées, la résolution des différends en coulisses, le dépôt de recours officiels jouant des divers registres de droits (ou de passe-droits).

En comparaison, le rapport entre contentieux foncier actuel et passé colonial est beaucoup plus frontal en Afrique du Sud. Dans cette autre ancienne colonie de peuplement, la minorité blanche n'a pas été chassée du pays avec la fin du régime d'*apartheid* (1994) et détient toujours 72 % des fermes individuelles. Au pouvoir depuis 25 ans, l'African National Congress (ANC) est d'abord critiqué sur son aile gauche pour la lenteur et timidité de ses réformes foncières. Celles-ci privilégient en effet la négociation et le compromis, les aides ou réparations financières sur les restitutions ou partages effectifs de terres. « D'autre part, nombreux sont ceux [parmi la majorité noire du pays] qui ont été exclus du processus, souvent par manque des compétences nécessaires à la constitution des dossiers de restitution<sup>46</sup>. » Bien que la persistance de la pauvreté et l'enjeu électoral poussent aujourd'hui le gouvernement de Pretoria à soutenir le principe d'expropriations sans compensation, l'expérience zimbabwéenne des années 2000 – c'est-à-dire la saisie généralisée des biens aux fermiers blancs avec ses répercussions politiques et économiques désastreuses – lui sert toujours de repoussoir. En d'autres termes, le contentieux foncier sud-africain naît de la difficulté d'un gouvernement démocratique à liquider le passé colonial, partagé entre l'écoute de son électorat et le respect des droits pour tous ses citoyens. La situation est très différente en Algérie où l'État, des groupes d'intérêts comme de simples particuliers puisent dans le passé colonial un reste de légitimité politique, des droits individuels ou collectifs sur le sol, un savoir-faire en matière contentieuse... L'objet des disputes quant à lui a généralement émergé après l'indépendance.

---

46. C. Perrot, « Afrique du Sud : enjeux politiques et économiques de la réforme agraire et foncière », *Notes de l'IFRI*, mars 2019, p. 8.