

La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre

Ahmed Ali A.

in

Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.).
Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée

Montpellier : CIHEAM

Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66

2011

pages 35-51

Article available on line / Article disponible en ligne à l'adresse :

<http://om.ciheam.org/article.php?IDPDF=801372>

To cite this article / Pour citer cet article

Ahmed Ali A. **La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre.** In : Elloumi M. (ed.), Jouve A.-M. (ed.), Napoléone C. (ed.), Paoli J.C. (ed.). *Régulation foncière et protection des terres agricoles en Méditerranée*. Montpellier : CIHEAM, 2011. p. 35-51 (Options Méditerranéennes : Série B. Etudes et Recherches; n. 66)



<http://www.ciheam.org/>
<http://om.ciheam.org/>

La législation foncière agricole en Algérie et les formes d'accès à la terre

Abdelmalek Ahmed Ali

Ministère de l'agriculture et du développement rural, Algérie

Résumé. Le foncier agricole a constitué depuis l'indépendance de l'Algérie un sujet d'actualité permanente ; il a fait l'objet depuis cette période de plusieurs réformes, partielles ou totales et il est constamment bâti sur une législation riche qui correspondait au cadre institutionnel et aux politiques mises en œuvre pour chacune des périodes correspondantes. Depuis deux décennies, plus exactement depuis l'ouverture de l'économie, le foncier agricole a été encadré d'abord par la constitution de février 1989, ensuite par la loi d'orientation foncière de 1990 puis par la loi d'orientation agricole de 2008 et enfin par la loi relative à l'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat de 2010. Cet encadrement juridique couvre les trois catégories juridiques de biens existants en Algérie à savoir les biens de propriété privée, les biens de propriété domaniale et les biens *wakf* ou *habous*. Il faut noter que la législation foncière en Algérie a toujours eu comme corollaire la politique d'accès à la terre pour laquelle également différentes formes sont suggérées par la législation et la réglementation foncière qui visent la sécurisation foncière pour l'ensemble des catégories juridiques ; c'est dire l'importance de cette relation qui tire son fondement des péripéties qu'a connues la terre en Algérie depuis des temps reculés de l'histoire.

Mots-clés. Algérie - foncier agricole - accès à la terre agricole - orientation agricole - catégorie juridique de la terre agricole.

Abstract. Agricultural land law in Algeria and forms of access to land

Abstract. *Farmland has been a topical subject since Algeria became independent; it has been the subject of several total or partial reforms and is constructed continuously on a rich legislative base corresponding to the institutional framework and the policies implemented during each of the periods concerned. For two decades—more precisely since the opening up of the economy—agricultural land was regulated first by the Constitution of February 1989, then by the 1990 framework law on landholding, the 2008 framework law on agriculture and finally by the 2010 law on the use of farmland belonging to the state. This legal framework covers the three legal categories of existing property in Algeria, that is to say private land, state land and wakf or habous property. It is noted that landholding legislation in Algeria has always had as a corollary the policy of access to land; different forms of this are also suggested in the legislation and landholding regulations that aim at secure landholding in all the legal categories. This shows the importance of their relation whose foundations lie in the rich history of land in Algeria since distant periods of history.*

Keywords. *Algeria – agricultural landholding – access to farm land – agricultural framework – legal category of agricultural land.*

Introduction

L'Algérie, deuxième pays africain et arabe, après le Soudan, par l'étendue de son territoire avec 238 millions d'hectares, ne dispose en fait que de 4% en Surface agricole utile (SAU), soit près de 8,4 millions d'hectares ; la forêt, également n'occupe que 2% de cette étendue avec 4,7 millions d'hectares (tableau 1). Ces espaces (S.A.U. et forêt) sont localisés essentiellement au nord du pays ; le reste est occupé par le désert du Sahara, les espaces steppiques avec environ 32 millions d'hectares et les zones alfatières avec 2,5 millions d'hectares.

Tableau 1 : Répartition de l'espace

Occupation du sol		Superficie (ha)	
Superficie agricole utile	Terres labourables	Cultures Annuelles (céréales, fourrages, maraîchages etc.)	4 064 857
		Terres au repos (jachère)	3 404 758
	Cultures permanentes	Plantations fruitières	810 193
		Vignobles	98 214
		Prairies naturelles	25 548
	Total Superficie Agricole Utile		8 458 680
Autres terres	Pacages et parcours		32 776 670
	Terres alfatières		2 793 000
	Terres forestières (bois, forêts, maquis...)		4 700 000
Total des terres utilisées par l'agriculture (S.A.T)		48 673 240	
Terres improductives non affectées à l'agriculture		189 500 860	
Total Superficie Territoire National		238 174 100	

Source : Statistiques du Ministère de l'agriculture et du développement rural, année 2008

La terre a été, depuis les temps reculés, au centre de toutes les guerres et révoltes qu'a connues l'Algérie. Les statuts juridiques de ces espaces vitaux et leur gestion ont été façonnés au gré des forces en présence. Ce sont des espaces qui ont été «bouleversés» sans cesse, surtout durant la colonisation française au cours de laquelle ils ont fait l'objet d'un arsenal juridique des plus sophistiqués, évidemment bâti dans l'intérêt de la colonisation (Mesli, 1996). Le foncier a une prégnance particulièrement forte sur toute l'évolution des campagnes algériennes car la colonisation a été agraire et la décolonisation a été agraire également. Pendant 30 ans, débats, discours et idéologies ont tourné autour du thème des structures foncières sans toujours leur trouver des solutions adéquates. (Côte, 1996).

Après l'indépendance, notamment durant les années 70, les questions liées à la terre sont perçues davantage sous des aspects politiques et historiques, rarement comme un facteur économique. L'intérêt apporté et les préoccupations posées ont induit la mise en place d'une législation et d'une réglementation lourdes et diversifiées, difficilement maîtrisables, en particulier concernant les terres agricoles, pastorales et forestières. Cette législation, qui touche l'ensemble des matières du droit, n'est pas actuellement codifiée, ce qui rend difficile non seulement la maîtrise de son champ d'intervention mais également et par conséquent son application et son enseignement.

En effet depuis l'indépendance du pays et jusqu'en 1989, le régime juridique de la terre a été régi par un ensemble de textes qui correspondaient au cadre institutionnel et aux politiques mises en œuvre dans ce contexte. Les textes consacrant ces politiques ont permis de gérer et d'administrer toutes les catégories de terre sous le sceau de la domanialité et de la limitation de la propriété privée. Ainsi, le dispositif législatif en vigueur jusque là a été essentiellement mis en œuvre à

travers des modes de gestion organisés autour du monopole de l'Etat ou du contrôle des transactions foncières.

Depuis, la gestion, l'exploitation et la détention de ces biens ont été bouleversées :

- en premier, par la loi relative à l'accèsion à la propriété foncière de 1983 ;
- puis par l'avènement de la constitution du 23 février 1989 ;
- ensuite par la loi 90-25 du 18 novembre 1990, portant orientation foncière ;
- enfin par la loi 08-16 du 03 août 2008, portant orientation agricole.

Sachant que toute politique foncière a comme corollaire l'accès à l'appropriation et à l'exploitation de la terre, nous proposons d'examiner à travers ces bouleversements, d'abord dans une première partie, le cadre juridique régissant la terre agricole et ensuite dans une deuxième partie, les moyens qu'offre cette législation pour l'accès à cette terre.

I – Le cadre juridique régissant la terre agricole

1. L'apport de la loi relative à l'accèsion à la propriété foncière (loi 83-18 du 13 août 1983)

C'est la deuxième loi¹ qui confirme l'ouverture de l'économie après deux décennies d'économie planifiée ; en effet deux nouveautés importantes sont apportées par cette loi :

- d'une part, elle exprime, même d'une façon timide, la liberté des transactions foncières dans la limite des superficies fixées par les textes portant révolution agraire ; cette limite de superficie, comme on le verra plus tard, a été abrogée par la loi d'orientation foncière de 1990 ;
- ensuite, elle ouvre la possibilité d'accèsion à la propriété foncière, par le biais de la mise en valeur sur des terres du domaine national situées dans les zones sahariennes, à des particuliers au « dinar symbolique » ; ces dispositions sont toujours en vigueur et confortées par la loi d'orientation agricole de 2008.

2. L'apport de la constitution du 23 février 1989

L'avènement de la constitution de 1989 a considérablement modifié les bases de la gestion des terres. Malgré les restrictions instituées par le code civil, la loi sur l'aménagement et l'urbanisme, la Loi portant orientation foncière et enfin la loi relative à l'orientation agricole qui soumettent les terres agricoles à des dispositions de protection particulièrement sévères quant à leur utilisation à d'autres fins qu'agricoles et dans leur non exploitation, il faut reconnaître que la constitution de 1989 a fait un grand progrès par rapport à celle de 1976 qui ne garantissait que la propriété privée non exploiteuse ou encore celle de 1963 qui ne faisait pas du tout référence à la propriété privée. En effet, outre la garantie accordée à la propriété privée en son article 49, la constitution de 1989 limite l'action de l'Etat et des collectivités locales en instaurant l'indemnisation préalable, juste et équitable en cas d'expropriation. Le code communal et le code de wilaya ayant été révisés, le nouveau cadre institutionnel consacre l'Etat de droit et appelle une modification profonde des textes en vigueur relatifs au foncier afin de créer les nouvelles conditions légales :

- d'exercice des compétences respectives des collectivités locales et de l'Etat en matière de gestion et d'administration des terres et dans le souci d'introduire une problématique différente quant aux modes d'intervention de l'Etat et des collectivités locales ;
- d'exercice du citoyen de ses droits de propriété et d'usage de la terre.

Ainsi, le nouveau cadre institutionnel, introduit une problématique différente quant aux modes d'intervention de l'Etat, des collectivités locales et du citoyen dans le domaine foncier touchant l'ensemble des catégories juridiques existantes en Algérie.

La constitution du 23 février 1989 a consacré trois catégories juridiques de propriétés de biens (tableau 2) :

- biens domaniaux ;
- biens *Melk* ou de propriété privée ;
- biens *wakf* (ou *habous*).

Tableau 2 : Nombre et superficie des exploitations selon l'origine de la terre.

Origine des terres	Nombre d'exploitations	%	Superficie (ha)	%
<i>Melk</i> personnel titré	120 087	11,73	1 090 192	12,89
<i>Melk</i> personnel non titré	252 331	24,65	847 872	10,02
<i>Melk</i> en indivision titré	143 900	14,06	1 294 676	15,31
<i>Melk</i> en indivision non titré	261 005	25,49	2 624 472	31,03
<i>Total Propriété privée</i>	<i>777 323</i>	<i>76</i>	<i>5 857 212</i>	<i>69</i>
Domaine privé de l'Etat	181 194	17,7	2 541 876	30,05
Domaine public	5 428	0,53	24 323	0,29
<i>Total domaine national</i>	<i>186 622</i>	<i>18</i>	<i>2 566 199</i>	<i>30</i>
<i>Wakf</i> privé	2 211	0,22	24 056	0,28
<i>Wakf</i> public	605	0,06	4 821	0,06
<i>Total Wakf</i>	<i>2 816</i>	<i>0,28</i>	<i>28 877</i>	<i>0,34</i>
Non déclaré	1 103	0,11	6 392	0,08
Non concerné (Eleveurs)	55 935	5,46	0	0
Total	1 023 799	100	8 458 680	100

Source : Recensement général de l'agriculture 2001

A. Les biens de propriété domaniale

La constitution a consacré les biens appartenant à la collectivité nationale en son article 17 et la loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990, modifiée et complétée, a classé dans ses dispositions, d'une part les biens relevant du domaine public comme les ressources forestières (article 15) et d'autre part les biens relevant du domaine privé comme les terres agricoles et les terres de parcours (article 18).

Le domaine national est subdivisé en deux catégories : le domaine public et le domaine privé. La constitution a rétabli la dualité classique du domaine national puisque la constitution de 1976 consacrait l'existence de 5 types de domaines : le domaine public, le domaine économique, le

domaine particulier, le domaine militaire et le domaine externe et déclarait que l'ensemble du domaine national est inaliénable, imprescriptible et insaisissable.

Ainsi les terres relevant du domaine national sont classées comme suit :

- **les ressources forestières et les terres alfatières** font partie du domaine public naturel en vertu de l'article 15 de la Loi 90-30 du 1^{er} décembre 1990 modifiée et complétée portant Loi domaniale, laquelle renvoie en ses articles 74, 78 et 79 à la législation en vigueur. Les modalités de leur gestion et exploitation sont fixées par une loi particulière à savoir la Loi 84-12 du 18 juin 1984 portant régime général des forêts. Cette loi promulguée sous l'empire de la constitution de 1976 et de la loi domaniale de 1984 a classé les ressources forestières dans le domaine économique de l'Etat ;
- **les terres de parcours et les terres agricoles relèvent du domaine privé de l'Etat** en vertu de l'article 18 de la Loi 90-30 modifiée et complétée du 1^{er} décembre 1990 portant Loi domaniale.

B. Les biens melk de propriété privée

La propriété privée jouit depuis la constitution de 1989 d'une garantie constitutionnelle et non plus seulement d'une garantie légale ; en son article 49, la constitution garantit la propriété privée.

C. Les biens wakf

La constitution de 1989, en son article 49, réhabilite et garantit les biens wakf (article 52 de la constitution de 1996). Il y a deux sortes de wakf, le wakf public et le wakf privé :

Le wakf public consiste en des biens initialement constitués au profit d'institutions de bienfaisance. La rente de ce wakf est affectée à la participation aux bonnes œuvres. Elle est de deux sortes :

- la première, pour laquelle il est fixé à la rente une destination déterminée de laquelle elle ne peut être écartée au profit d'autres bonnes œuvres à moins qu'elle ne vienne à s'épuiser ;
- la seconde, pour laquelle la destination de la rente n'est pas définie par le constituant et sera dénommée alors wakf public ; cette rente servira à subventionner la diffusion des sciences islamiques, à encourager les recherches qui s'y rattachent et les bonnes œuvres.

Le wakf privé est le bien dont le constituant fait bénéficier ses descendants, garçons ou filles, ou bien encore des personnes nommément désignées ; à l'extinction de la lignée des dévolutaires, le wakf est versé à l'œuvre à laquelle il est destiné par la volonté du constituant (Kenaza).

Trouvant son essence dans le droit musulman, le wakf ou *Habous* est l'acte par lequel est rendue impossible l'appropriation d'un bien en son essence, pour toute personne, de façon perpétuelle, pour en attribuer l'usufruit aux nécessiteux ou à des œuvres de bienfaisance. Les biens wakf ne sont pas la propriété de personnes physiques ou morales mais il s'agit plutôt d'une institution. En vertu de l'article 21 de la loi 05-10 du 20 juin 2005, modifiant et complétant l'article 49 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975, modifiée et complétée, portant code civil, le wakf est considéré comme une personne morale.

3. L'apport de la Loi 90-25 du 18 novembre 1990 portant Loi d'orientation foncière

C'est une loi cadre, une loi qui régit l'ensemble du patrimoine foncier. Son contenu s'articule autour de deux axes principaux consacrés respectivement au patrimoine foncier et aux modes et instruments d'intervention de l'Etat et des collectivités locales (Zeghib, 1991).

D'une façon générale elle vise :

- une définition des catégories techniques qui permette d'asseoir la valeur des sols et de déterminer les plus values ou les moins values qui accompagnent les mutations et les transferts d'une catégorie à une autre ;
- une clarification des régimes juridiques conformes à la constitution et au code civil ;
- des orientations sur le droit d'usage en liaison avec le dispositif légal et réglementaire en vigueur ou à élaborer conformément aux objectifs définis précédemment ;
- la définition des modes d'intervention et de régulation que l'Etat et/ou les collectivités locales pourront entreprendre à travers les instruments techniques et financiers dont ils pourront disposer.

La loi d'orientation foncière donne la définition des différentes terres dont le sens général s'entend de « toute terre non bâtie ».

Il existe sept catégories de terres, chacune avec des critères propres destinés à faciliter la délimitation et l'intervention des mesures de sauvegarde et de protection :

- les terres agricoles ou à vocation agricoles ;
- les terres pastorales ou à vocation pastorale ;
- les terres forestières ou à vocation forestière ;
- les terres alfatières et à vocation alfatière ;
- les terres sahariennes ;
- les terres urbanisées ou urbanisables ;
- les périmètres et sites protégés.

Ensuite cette loi consacre les catégories juridiques de propriété telles qu'énoncées par la constitution. Ainsi, les contours propres à chaque catégorie juridique sont affirmés, en même temps que l'étendue des prérogatives attachées à chacune d'elles.

Sans égard au régime juridique, des contraintes particulières sont imposées à savoir :

- favoriser l'élévation du potentiel productif des exploitations agricoles ;
- verser au profit de l'Etat et des collectivités locales une indemnité compensatrice de la moins value induite par tout transfert d'une terre à potentialité élevée ou bonne vers l'urbanisation (article 37 de la loi d'orientation foncière) ;
- organiser un inventaire général des terres en instituant une obligation pour tout propriétaire, possesseur ou simple détenteur d'une parcelle de terre d'avoir à en faire déclaration ; dans le même temps la loi oblige la commune à tenir à jour un sommier général. Cette mesure, dont la procédure très simple sera fixée par voie réglementaire, permettra d'asseoir plusieurs mesures d'ordre technique et financier soit en faveur du citoyen, telle l'aide individualisée de toute nature, ou au contraire à sa charge, telle les contributions fiscales.

Ainsi cette loi d'orientation foncière, tout en classant la propriété privée comme catégorie juridique, lui donne une définition et élargit la propriété aux droits réels immobiliers. Cette même loi énonce des dispositions supplémentaires à celles évoquées dans le code civil et relatives aux restrictions dans l'exercice du droit de propriété.

Tout d'abord elle consacre le principe de la reconnaissance de la propriété privée par le seul acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière. Ainsi tout détenteur ou occupant d'un bien foncier et/ou de droit réel immobilier, doit nécessairement disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation².

La propriété peut être individuelle ou collective ; dans ce dernier cas, elle se présente de deux façons soit dans l'indivision ou dans la copropriété.

Pour faire face à l'absence de documentation foncière pour une grande partie de la propriété privée qui constitue une contrainte importante pour sa stabilité, la loi institue dans les communes où le

cadastre n'a pas encore été établi un certificat de possession, document ayant des effets proches de ceux que confère le titre de propriété. Ce document qui préserve les droits éventuels des tiers, permet à son titulaire d'exercer toutes les prérogatives attachées à une juste possession. Le titulaire peut, à l'issue de dix années, consolider sa situation et accéder à la propriété en vertu du code civil. Les procédures d'établissement du certificat de possession s'exercent parallèlement à celle portant sur la constatation de la prescription acquisitive et d'établissement de l'acte de notoriété prouvant reconnaissance de propriété en application des dispositions du code civil relatives à l'exercice de la possession.³

Ensuite, le droit de propriété peut être limité par la Loi notamment⁴:

- l'expropriation pour cause d'utilité publique, procédure reconnue par la constitution en son article 20. Elle relève des prérogatives de puissance publique organisée par la Loi 91-10 du 27 avril 1991 ; procédure exceptionnelle devant faire l'objet de déclaration d'utilité publique et d'une indemnisation préalable, juste et équitable. Les règles relatives à l'expropriation pour cause d'utilité publique sont fixées par le décret 93-186 du 27 juillet 1993. L'expropriation peut également être déclarée par décret exécutif pour les opérations de réalisation des infrastructures d'intérêt général et d'envergure nationale et stratégique⁵ ;
- les dispositions des articles 48 et suivants de la loi 90-25 portant sur la non exploitation des terres. Au regard de l'utilité économique de la terre et de sa fonction sociale, la non exploitation des terres agricoles est considérée comme un abus de droit sanctionnée par une série de mesures dont l'ultime porte sur la vente forcée du bien en cause ;
- les dispositions des articles 55 et suivants de la loi 90-25 portant sur les mutations foncières et dont l'aboutissement ne doit pas porter atteinte à la viabilité de l'exploitation agricole ; ces dispositions sont détaillées dans le décret n°97-490 du 20 décembre 1997 fixant les conditions de morcellement des terres agricoles ;
- le principe de la liberté des transactions et mutations foncières agricoles n'est limité que dans l'hypothèse d'une atteinte à la viabilité de l'exploitation ou au changement de vocation agricole. En application de cette disposition, le décret 97-484 du 20 décembre 1997 fixe la superficie de l'exploitation de référence pour chaque zone de potentialités, superficie en deçà de laquelle toute propriété agricole n'est pas considérée comme exploitation agricole ;
- par ailleurs il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales mis en œuvre et géré par les organismes ad hoc. Ces organismes peuvent en outre servir d'instrument de mise en œuvre des politiques de régulation techniques et financières, notamment en matière de modernisation des exploitations et du remembrement. Ces mêmes organismes exerceront le droit de préemption de l'Etat au titre de la loi n° 87-19 du 08 Décembre 1987 et bénéficieront des droits des attributaires déchus. Dans le cadre des missions qui leur sont dévolues, ces organismes, pour être efficaces, doivent recueillir au sein de leurs organes délibérants des représentants de toutes les parties concernées notamment ceux des exploitants
Pour les terres agricoles, l'organisme ad hoc a été créé par décret n°96-87 du 26 février 1996, modifié et complété par le décret n° 09-339 du 22 Octobre 2009 : c'est l'office national des terres agricoles (ONTA), sous la forme d'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC). Non opérationnel depuis sa création en 1996, l'ONTA a été réactivé en 2009 en prévision de la promulgation de la loi relative au mode d'exploitation des terres agricoles du domaine privé de l'Etat dont il constitue l'instrument principal de son application. L'article 5 du décret stipule que « *L'office, en tant qu'instrument de l'Etat et agissant pour son compte, a pour mission de mettre en œuvre la politique nationale foncière agricole* » ;
- de même que pour l'espace rural et concernant les dispositions relatives au sol urbanisé et urbanisable, la loi consacre au titre de l'espace urbain, certaines règles générales destinées à imposer l'élaboration et l'existence d'instruments contribuant à préserver les terres agricoles et à promouvoir les zones et sites particuliers.

Tableau 3 : Nombre et superficie des exploitations selon la tranche de superficie

Classe de SAU	Exploitations			Superficie			Taille moyenne
	Nombre	%	% cumulé	Ha	%	% cumulé	
0,1 < 0,5	88 914	8,7	14,1	20 109	0,2	0,2	0,2
0,5 < 1	78 266	7,6	21,8	50 407	0,6	0,8	0,6
1 < 2	128 864	12,6	34,4	162 314	1,9	2,7	1,3
2 < 5	239 844	23,4	57,8	722 275	8,5	11,3	3
5 < 10	181 267	17,7	75,5	1 200 598	14,2	25,4	6,6
10 < 20	142 980	14	89,5	1 896 466	22,4	47,9	13,3
20 < 50	88 130	8,6	98,1	2 484 971	29,4	77,2	28,2
50 < 100	14 294	1,4	99,5	930 765	11	88,2	65,1
100 < 200	4 063	0,4	99,9	532 146	6,3	94,5	131
200 et +	1 242	0,1	100	458 628	5,4	100	369,3
Eleveurs	55 935	5,5	5,5	0	0	0	0
Total	1 023 799	100		8 458 680	100		8,3

Source : Recensement général de l'agriculture 2001.

En reconnaissant la propriété privée, la loi a consacré une décision politique d'une grande portée historique à savoir la restitution à leurs propriétaires initiaux des terres nationalisées durant la révolution agraire. Dans le sillage, les terres communautaires dites « arch » sont intégrées définitivement dans le domaine de l'Etat. (Chama, 2004).

4. L'apport de la Loi 08-16 du 03 août 2008 portant Loi d'orientation agricole

Dans le domaine du foncier, la loi d'orientation agricole est venue consolider les principes énoncés par la loi d'orientation foncière. Elle fixe des objectifs clairs en la matière, à savoir :

- préserver et valoriser le patrimoine foncier par la précision de l'organisation foncière et la définition d'un mode approprié d'exploitation des terres agricoles ;
- permettre l'extension et la valorisation du potentiel agricole par des actions de mise en valeur et/ou de réorganisation du foncier agricole.

C'est tout un programme développé dans les titres 2 et 3 de la loi.

Dans cette perspective, la loi institue des instruments d'encadrement foncier applicables aux terres agricoles et à vocation agricole, relevant du domaine privé de l'Etat ainsi qu'à celles relevant de la propriété privée. Ainsi pour la connaissance et la maîtrise du patrimoine foncier il est institué :

- un fichier déterminant les potentialités du patrimoine foncier agricole ou à vocation agricole et servant de base pour l'intervention de l'Etat ;

- une carte de délimitation des terres agricoles ou à vocation agricole.

Ces instruments sont en cours d'élaboration ; ils consistent à identifier les potentialités des terres agricoles de chaque parcelle cadastrée et à saisir les données dans un système d'information géographique (SIG). Cette opération doit couvrir la surface agricole utile du pays, soit une superficie de plus de 8 400 000 ha.

Le principe de la non utilisation des terres agricoles à d'autres fins qu'agricoles, déjà encadré par la loi d'orientation foncière de 1990, est rappelé avec insistance et sa non observation est punie d'une peine d'emprisonnement et d'une amende. C'est dire l'importance qu'accorde la loi à la préservation et à la protection de cette ressource rare et non renouvelable que constitue la terre agricole ; les exceptions notamment à des fins de réalisation d'infrastructures socio économiques se font par la loi pour les terres à potentialité élevées ou bonnes et par décret pour les autres catégories de terres.

En outre la loi tranche définitivement sur le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national à travers l'institution de la formule de la concession. Cette formule s'applique :

- d'une part, aux terres agricoles du domaine privé de l'Etat, mettant ainsi fin à plusieurs années d'hésitations entre l'option de privatisation et celle du maintien de la propriété publique sur ces terres (Ahmed Ali, 1994 ; Bedrani, 1995). La nouvelle loi 10-03 du 15 août 2010 fixant les conditions et modalités d'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat a été publiée au Journal officiel n°46 du 18 août 2010 ;
- d'autre part, aux terres mises en valeur par l'Etat et attribuées à des personnes physiques et morales ;
- et enfin aux terres des fermes pilotes.

L'importance de la terre agricole se voit également soulignée à travers l'obligation faite à tout exploitant d'exploiter effectivement la terre agricole consolidant ainsi le principe déjà énoncé dans la loi d'orientation foncière de 1990, faisant de la non exploitation des terres agricoles « un abus de droit » en raison de leur importance économique et de leur fonction sociale.

L'encadrement des mutations portant sur les terres agricoles, déjà organisé par divers textes, dont le code civil, prévoit désormais de les subordonner à trois importants préalables :

- le premier porte sur l'obligation de procéder à l'inscription de la terre au fichier foncier et à son enregistrement sur la carte de délimitation des terres agricoles ;
- le deuxième vise le respect de la vocation agricole de la terre objet de la mutation ;
- le troisième porte sur l'inaboutissement de la mutation à des parcelles en deçà de la superficie de l'exploitation de référence.

Pour faire face au phénomène du morcellement de la propriété agricole en Algérie, la loi d'orientation agricole de 2008 consacre le remembrement comme une solution soutenue et encouragée par l'Etat. Enfin, la loi énonce les prescriptions relatives aux terres de parcours dont la superficie s'étend sur 32 millions d'hectares, soit près de 60% de la superficie des terres utilisées par l'agriculture. Autant pour le remembrement que pour les terres de parcours, deux lois particulière définissant les conditions et procédures y afférentes seront promulguée prochainement.

II – L'accès à la terre

L'accès à la terre a toujours constitué le fondement des politiques foncières depuis l'indépendance. Il ne peut en être autrement puisque ce principe a servi de moteur à tous les mouvements de résistance qu'a connus le peuple algérien depuis des siècles. Il est non seulement exprimé et réaffirmé dans le discours politique mais également inscrit clairement dans tous les textes ayant régi ce domaine depuis l'indépendance. C'est l'une des raisons qui a amené le législateur à inscrire

la priorité dans l'accès à la terre de l'Etat aux *moudjahidine* et ayants droit dans la loi 99-07 relative au *Moudjahid* et au *Chahid* (combattant et martyr de la révolution de libération nationale).

En terme juridique, l'accès à la terre est une opération de transfert d'une propriété, d'un droit réel ou d'un droit personnel, d'une personne physique ou morale vers une autre personne physique ou morale. Il peut s'agir d'un accès à la propriété du bien ou d'un accès à l'exploitation du bien.

Différentes formes d'accès à la terre sont offertes par la législation pour l'accès à la terre ; il peut s'effectuer pour la propriété ou pour l'exploitation de la terre et il peut concerner autant les terres de propriété privée que les terres domaniales ou *wakf*.

L'accès à la terre s'effectue selon le droit commun (par la loi, le fait juridique, par acte administratif, arrêté administratif, par voie judiciaire), ou selon des législations et réglementations particulières.

1. Accès à la propriété

A. Accès à la propriété à partir des terres de propriété privée

Pour les terres de statut privé, l'accès à la propriété s'opère à travers les procédures de droit commun tel la vente, la succession, la donation, le testament et le droit de préemption. La succession, la donation, le droit de préemption et le testament sont régis par le code de la famille.

- **La succession** : c'est l'accès à la propriété par l'héritage. L'héritage est garanti par l'article 52 de la constitution et ses règles sont fixées par l'article 774 du code civil qui renvoie en détail à la loi 84-11 du 9 juin 1984 portant code de la famille.

- **La donation** : c'est le transfert à autrui de la propriété d'un bien à titre gratuit (article 202 du code de la famille).

- **Le testament** : c'est l'acte par lequel une personne transfère un bien à titre gratuit pour le temps où elle n'existera plus. Les dispositions testamentaires ne peuvent excéder la limite du tiers du patrimoine et l'excédent du tiers du patrimoine ne s'exécute que si les héritiers y consentent. (article 184).

- **La vente** est régie par les dispositions du code civil (articles 351 et suivants).

- **Le droit de préemption** : c'est le code civil qui régit le droit de préemption à travers les articles 794 à 807 qui fixent les règles générales en matière de conditions générales, de procédures, des effets et de la déchéance. En matière de droit de préemption, les dispositions du code civil ont été amendées par la loi d'orientation foncière sur deux principes :

Le premier est énoncé dans l'article 57 de la loi 90-25 du 18 novembre 1990, qui étend le droit de préemption aux riverains des terres objet de mutations foncières, amendant ainsi l'article 795 du code civil qui prévoyait ce droit uniquement :

- ✓ au nu-propriétaire dans le cas de vente de tout ou partie de l'usufruit correspondant à la nue-propriété ;
- ✓ au copropriétaire à l'indivis en cas de vente d'une partie de l'immeuble indivis à un tiers ;
- ✓ à l'usufruitier en cas de vente de tout ou partie de la nue-propriété correspondant à son usufruit.

Le deuxième est énoncé dans le deuxième alinéa de l'article 71 de la loi 90-25 portant orientation foncière qui non seulement apporte un nouvel amendement à l'article 795 du code civil en introduisant une nouvelle catégorie de bénéficiaires, à savoir l'organisme public de régulation foncière des terres urbaines, mais le place en 1^{ère} position dans l'ordre fixé par le code civil. L'extension instituée par la nouvelle loi d'août 2010 fixant les conditions et modalités de concession des terres du domaine privé de l'Etat concerne également les co-exploitants d'une exploitation agricole à plusieurs membres ainsi que l'Office national des terres agricoles.

Ainsi en plus des particuliers bénéficiaires de l'exercice du droit de préemption, la législation donne également cette possibilité à l'Etat et aux collectivités locales

- La possession

La possession est régie par les articles 808 et suivants du code civil ainsi que par les articles 39 et suivants de la loi 90-25 portant orientation foncière. La possession peut aboutir à l'accès à la propriété à travers les deux procédures suivantes :

- ✓ la prescription acquisitive ;
- ✓ le certificat de possession.

La possession est le fait d'exercer volontairement sur un bien les prérogatives attachées au droit de propriété. Elle suppose la réunion de deux éléments :

- ✓ la possession exclusive du bien soit par l'usage ou la jouissance ;
- ✓ l'intention de se comporter comme un véritable propriétaire.

Les procédures en la matière et qui aboutissant à la délivrance d'un document publié à la conservation foncière sont exercées sous deux formules :

a] De la prescription acquisitive

Pour faire face à l'absence de titres de propriété, une forme d'accès à la propriété a été mise en place par le décret n°83-352 du 21 mai 1983, instituant une procédure de constatation de la prescription acquisitive et d'établissement d'acte de notoriété prouvant reconnaissance de propriété.

En vertu de ce texte pris en application des articles 827 à 834 du code civil, tout propriétaire (terres de nature *melk*) dépourvu de titres probants (zone non cadastrée) et qui est en mesure de faire valoir une possession (continue, non interrompue, paisible, publique, non équivoque) correspondant à la durée de 15 années requise pour la prescription acquisitive peut se faire établir par un notaire un acte de notoriété portant reconnaissance de propriété. Il suffit pour ce faire que le demandeur dépose un dossier auprès du notaire qui doit assurer la publicité nécessaire par voie d'affichage dans la presse, d'affichage au siège de la commune et de saisine de l'administration des domaines et de l'Assemblée populaire communale pour vérification des droits de l'Etat ou de la collectivité locale sur la propriété en cause. Toute opposition doit être formulée dans le délai de 4 mois, délai au delà duquel le notaire établit l'acte de notoriété et le soumet aux formalités de publicité foncière. Cette procédure a été révisée par la loi 07-02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière. La prise en charge de la nouvelle procédure est du ressort de l'administration chargée de la conservation foncière et non plus du notaire.

b] Du certificat de possession

Le certificat de possession est introduit par les articles 39 et suivants de la Loi 90-25 du 18-11-1990 portant orientation foncière. En application de ces dispositions tout occupant (sur terre de statut *melk*) dépourvu de titres (territoires non cadastrés) et justifiant une possession continue, non interrompue, paisible, publique et non équivoque peut obtenir la délivrance d'un certificat de possession soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

Ce document ne reconnaît pas la propriété mais présente de nombreuses similitudes par rapport à l'acte de propriété. En effet le certificat de possession enregistré et publié à la conservation foncière peut servir :

- pour l'obtention d'un permis de construire ;
- à constituer une hypothèque lors de l'octroi de crédits bancaires.

Cette formule présente également de nombreuses similitudes à la formule précédente relative à la prescription acquisitive puisque, hormis la durée d'obtention du titre et l'autorité chargée de la délivrance du titre, les mêmes conditions sont exigées à savoir : possesseur au sens du code civil, zone non cadastrée, terre de nature Melk, publicité dans la presse. Cette similitude rend incompréhensible le recours du législateur à cette formule.

B. Accès à la propriété à partir des terres du domaine privé de l'Etat

Puisant son essence dans le droit musulman selon le principe que « celui qui met en valeur une terre, en devient propriétaire », la loi 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière, peut constituer également un cadre d'accès à la propriété foncière privée.

En effet, cette loi consacre en son chapitre 1^{er}, la possibilité d'accès à la propriété des terres domaniales à travers la mise en valeur. Ainsi, toute personne physique, jouissant de ces droits civiques ou toute personne morale de statut coopératif, de nationalité algérienne peut acquérir des terres domaniales après les avoir mises en valeur dans un délai maximal de 5 années. Les terres dont il s'agit doivent être situées dans les zones sahariennes ou présentant des caractéristiques similaires ainsi que sur les autres terres domaniales non affectées et susceptibles d'être utilisées après mise en valeur par l'agriculture.

Cette formule a été confortée par la loi d'orientation agricole en son article 18. Depuis 1983, cette loi a permis l'attribution de 687 000 hectares à 106 000 bénéficiaires (source : Statistiques du Ministère de l'agriculture et du développement rural, 2010).

2. Accès à l'exploitation de la terre

Ici aussi, il faut distinguer entre la terre de statut privé, la terre de statut domanial et la terre de statut *wakf*.

A. Terres de statut privé

L'accès à l'exploitation peut se faire par les voies du droit commun à savoir la location. Cette formule bien qu'ancienne dans les pratiques du monde agricole se heurte à un vide juridique. En effet le bail agricole n'est pas expressément régi par le code civil qui traite du bail en général et de celui d'habitation en particulier. Afin d'y pallier, la loi 90-25 du 18 novembre 1990 recommande en son article 53 qu'« en matière de baux, les dispositions législatives en vigueur concernées seront en tant que de besoin, adaptées pour prévoir toutes formes juridiques favorisant l'exploitation des terres notamment par la promotion des investissements productifs et l'amélioration de la structure foncière de l'exploitation ».

Les dispositions législatives en vigueur ne sont pas adaptées à l'activité agricole puisque le code civil ne traite pas des baux ruraux expressément, ce qui rend fragile les relations entre bailleurs et preneurs puisque les relations sont opérées sur des bases juridiques aléatoires. Cette situation fait que :

- soit les notaires se basent exclusivement sur le code civil pour la rédaction des baux ruraux lorsque les parties contractantes veulent lui donner un caractère authentique ;
- soit que les bailleurs et preneurs recourent à la pratique des actes sous seing privés puisque le troisième alinéa de l'article 53 de la loi d'orientation foncière autorise l'établissement des baux agricoles en la forme d'actes sous seing privé.

Au regard de l'insuffisance de l'information dans ce domaine et bien que la formule de « location monétaire » semble la plus sécurisante et la plus répandue, aucune indication n'est disponible pour affirmer la consistance des diverses formules (Bouchemal, 1997), ce qui suppose le recours à toutes les formules existantes et pour lesquelles le juge devra user de beaucoup d'imagination pour

la prise en charge des contentieux en la matière. Il apparaît urgent que le texte prévu par la loi 90-25 portant orientation foncière soit élaboré pour d'une part, prendre en charge les spécificités du bail rural et d'autre part, clarifier et consolider ainsi les relations bailleurs-preneurs.

B. Terres de statut domanial

a] La première forme d'accès à l'exploitation de la terre du domaine privé de l'Etat est celle contenue dans la loi 10-03 du 15 août 2010, fixant les conditions d'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat. L'accès à ces terres est réservé :

- en priorité aux membres des exploitations agricoles collectives ou individuelles actuelles créées dans le cadre de la loi 87-19 du 18 décembre 1987. Cette formule concerne 2,5 millions d'hectares exploitées par 118 000 personnes dans près de 97 000 exploitations (source : Statistiques du Ministère de l'agriculture et du développement rural 2010) ;
- ensuite, pour les terres rendues disponibles sur appel à candidatures, parmi les exploitants concessionnaires restants dans le cas d'une exploitation agricole à plusieurs exploitants concessionnaires, aux exploitants concessionnaires riverains en vue d'agrandir leurs exploitations, aux personnes ayant des capacités techniques et présentant des projets de consolidation et de modernisation de l'exploitation agricole.

Le droit de concession est accordé par acte établi par l'administration des domaines pour une durée de 40 ans renouvelable à la demande de l'exploitant concessionnaire, en contrepartie du paiement d'une redevance domaniale dont le montant a été fixé par l'article 41 de la loi de finances complémentaire pour 2010. L'acte de concession est établi à titre individuel pour responsabiliser et sécuriser l'exploitant concessionnaire. La concession englobe aussi bien la terre agricole que les biens superficiels accompagnant l'activité de l'exploitation agricole notamment les constructions (bâtiments d'exploitation et habitations), les plantations et les infrastructures hydrauliques. Cette formule rompt définitivement avec le collectivisme imposée et hérité de la période antérieure puisque les exploitants ont la possibilité de se constituer en exploitations individuelles sous réserve du respect des dispositions réglementaires en matière de morcellement des terres agricoles fixées par le décret 97-490 sus évoqué.

Le droit de concession est un droit réel cessible, transmissible et saisissable.

- Il est cessible sous réserve de l'exercice du droit de préemption par les co-exploitants d'une exploitation agricole à plusieurs membres pour agrandir l'exploitation agricole en place ou de l'Office national des terres agricoles dans le cadre de la régulation foncière opérée en application de la politique des structures agraires retenue par les pouvoirs publics ;
- Il confère le droit de constituer, au profit des organismes de crédit, une hypothèque grevant le droit réel immobilier résultant de la concession ;
- Il est transmissible aux héritiers, à charge pour ces derniers de choisir l'un d'entre eux pour les représenter et assumer les droits et charges dans l'exploitation de leurs quotes-parts ou se désister, à titre onéreux ou gracieux, au profit de l'un d'entre eux ou enfin céder leurs droits dans les conditions fixées par la présente loi. A défaut de l'une des trois solutions, le juge compétent est saisi par l'Office national des terres agricoles.

Le titulaire du droit de concession est soumis à un cahier des charges ainsi qu'à des obligations légales et conventionnelles dont le non respect peut entraîner la résiliation administrative de l'acte de concession moyennant indemnisation pour la plus value apportée à la terre à travers les biens superficiels.

b] La deuxième forme est celle mise en œuvre en application de la loi portant régime général des forêts à travers un droit d'exploitation (droit d'usage) sur les terres à vocation forestière ; trois usages sont en vigueur :

- **Le premier usage porte sur l'amodiation**, c'est la location de parcelles de terres sises à l'intérieur ou à la périphérie de la forêt appelée communément « vides labourables » ou « tranchées par feux » en vue de leur mise en valeur et exploitation par des riverains. L'autorisation de l'usage en question est formalisée par le responsable de l'administration des forêts de *wilaya* sous forme de bail ou de convention ainsi qu'à partir d'un cahier des charges sur la base de la valeur vénale fixée par le directeur des domaines de *wilaya*. Malgré l'absence d'ancrage juridique, cette formule a survécu à nos jours, voire même a été organisée par des circulaires de l'administration des forêts.

- **Le second usage en vigueur porte sur la mise en valeur**, organisé par le « décret 01-87 du 05 avril 2001 fixant les conditions et les modalités d'autorisation d'usage dans le cadre des dispositions de l'article 35 de la loi 84-12 modifiée et complétée portant régime général des forêts ».

C'est une formule d'accès à la terre qui concerne les terres du domaine public puisqu'il s'agit des terres forestières et destinée également aux riverains de la forêt dans le cadre de sa protection. Pour ce faire, des périmètres sont retenus sur la base de critères techniques et économiques et de protection du milieu. Un arrêté du ministre chargé des forêts formalise la création et la délimitation du périmètre. Un comité *ad hoc* valide les périmètres. Les candidats sont retenus par une commission de *wilaya*. L'autorisation d'usage est établie par l'administration des forêts et sa mise en œuvre s'effectue conformément au cahier des charges. L'autorisation d'usage n'est pas un droit réel, elle est accordée moyennant paiement d'une redevance domaniale et elle est consentie pour une période renouvelable de 20 ans pour les activités d'élevage et de pépinière, de 40 ans pour les vergers arboricoles et de 99 ans pour les plantations forestières. Elle est transmissible aux héritiers en cas de décès du détenteur de l'autorisation d'usage. L'autorisation d'usage peut être retirée par l'administration dans certaines conditions (manquement aux obligations du cahier des charges ou lorsqu'il y a nécessité de réalisation d'une infrastructure sur la terre en cause).

- **Le troisième usage se rapporte aux forêts récréatives** ; il est organisé par le « décret 06-368 du 19 octobre 2006 fixant le régime juridique de l'autorisation d'usage pour les forêts récréatives ainsi que les conditions et modalités de son octroi ». Ce décret est pris également en application des dispositions de l'article 35 alinéa 4 de la loi 84-12 portant régime général des forêts. Il vise à exploiter une portion de forêt destinée à la récréation, la détente, aux loisirs et à l'écotourisme.

L'acte d'autorisation d'usage qui n'est pas un droit réel est établi par l'administration chargée des domaines. Cet acte est selon l'article 3 de décret « l'acte administratif par lequel il est conféré la capacité d'exploiter la forêt récréative à des fins de détente et de loisirs ».

L'acte d'autorisation d'usage qui ne peut faire l'objet de transaction ;

- est consentie pour une durée de 20 ans renouvelable à la demande du bénéficiaire ;
- donne lieu au versement d'une redevance fixée conformément à la législation et à la réglementation en vigueur ;
- est transmissible pour le reste de la période convenue, aux héritiers et ayant droits en cas de décès du bénéficiaire.

L'acte d'autorisation d'usage peut être retiré si le bénéficiaire ne se conforme pas aux dispositions du décret et aux prescriptions du cahier des charges. Le retrait peut être également prononcé d'une façon unilatérale par l'administration chargée des domaines lorsqu'il y a nécessité d'intérêt général, auquel cas le bénéficiaire a droit à une indemnité déterminée par l'administration des domaines sur la base des travaux prévus par le cahier des charges et exécutés par le bénéficiaire.

c] La troisième forme porte sur la concession des terres du domaine privé de l'Etat à travers la mise en valeur

Cette formule d'accès à l'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat a été mise en place par le décret n°97-483 du 15 décembre 1997. Aux termes de l'article 5 du décret, toute personne physique ou morale peut bénéficier de la concession à titre onéreux des terres relevant du domaine privé de l'Etat, sur la base d'un cahier des charges, dans les périmètres de mise en valeur à identifier. Cette formule est en cours de modification pour l'adapter à la mise en œuvre de l'article 18 de la Loi d'orientation agricole.

Les listes des bénéficiaires sont arrêtées par une commission de *wilaya*. La concession est formalisée par acte établi par l'administration des domaines pour une durée déterminée en compatibilité avec la nature des actions de mise en valeur telles que prévues dans le cahier des charges. Le droit de concession est transmissible aux héritiers. La concession est consentie moyennant paiement d'une redevance annuelle fixée par l'administration des domaines et elle peut être résiliée par voie judiciaire en cas de manquement aux obligations de l'exploitant concessionnaire.

C. Terres de statut wakf

Les biens *wakf* sont exploités conformément à la loi 91-10 du 27 avril 1991, modifiée et complétée relative aux biens *wakf* et le décret 98-381 du 1^{er} décembre 1998 fixant les conditions et les modalités d'administration, de gestion et de protection des biens *wakf*. Ces conditions et modalités ont été clarifiées par la loi 01-07 du 22 mai 2001 modifiant et complétant la loi 91-10 du 27 avril 1991 relative aux biens *wakf*.

Parmi les différents modes d'exploitation introduits par cette loi, beaucoup sont nouveaux dans le droit positif algérien notamment les formules de location.

Les biens *wakf*, dont les terres agricoles, sont exploités, fructifiées et développées à travers les contrats suivants :

- le bail à complant (*Mouzaraâ*) : cette formule consiste à donner la terre pour exploitation à un preneur, en contrepartie d'une part de la production convenue à la conclusion du bail ;
- le bail de colonage (*Moussakat*) consiste à donner des arbres pour exploitation en contrepartie d'une part déterminée de leurs fruits ;
- le bail emphytéotique (*el hakr*) est une formule en vertu de laquelle une partie de la terre non viable est affectée à la construction et/ou à la plantation pour une durée déterminée en contrepartie du paiement de la valeur approximative de la terre *wakf* au moment de la conclusion du contrat ; un loyer annuel est fixé dans le contrat en contrepartie du droit de jouissance sur la construction ou sur la plantation et de son legs pendant la durée du contrat ;
- le bail d'exploitation (*El marçad*) est une autre formule qui consiste à permettre au preneur de construire sur la terre louée en contrepartie de l'exploitation des revenus de la construction et de disposer du droit de la céder avec accord préalable pendant toute la durée de l'amortissement de la valeur de l'investissement ;
- le contrat d'entreprise est une formule empruntée au code civil (article 549 et suivants) ;
- le contrat d'échange (*al mouqayadha*) concerne l'échange d'une part de la construction en contrepartie d'une part de la terre ;
- le contrat de restauration ou de construction (*tarmim* ou *taâmir*) en vertu duquel le preneur paie la valeur approximative de la restauration ou bénéficie d'une déduction sur le loyer à venir de la construction.

Toutes ces formules qui visent l'exploitation, la fructification et le développement des biens *wakf* sont réalisées conformément à la volonté du constituant et aux objectifs de la *chariaâ* islamique en matière de *wakf* (droit musulman).

Conclusion

Les fondements de la politique foncière initiés par la constitution et la loi d'orientation foncière de 1990 ont été complétés et clarifiés par la loi d'orientation agricole d'août 2008 et récemment par la loi fixant les modalités et conditions d'exploitation des terres du domaine privé de l'Etat d'août 2010.

Avec la mise en place des textes d'application, l'Algérie se verra dotée d'un dispositif juridique des plus complets dans le domaine du foncier et qui constitue un des piliers de la politique de renouveau de l'économie agricole et rurale engagée par l'Etat depuis deux années.

Cet encadrement juridique s'articulera autour des axes principaux suivants :

- la continuation de la mise en place des instruments de sécurisation foncière des exploitants agricoles quelque soit la nature juridique de la terre ;
- la poursuite des efforts en matière de cadastre général et de procédures de constatation de la propriété privée afin de la doter d'actes légaux. La mise en place rapide des instruments de remembrement des terres contribuera certainement à cet objectif tout en prenant en charge les phénomènes de l'indivision et du morcellement de la propriété ;
- l'adaptation de la législation en matière de baux ruraux afin de garantir les relations entre bailleurs et preneurs ; le mode de faire valoir indirect prend beaucoup d'ampleur dans l'informel ;
- la mise en œuvre d'une politique de structures agraires adaptée à la réalité socio-économique des exploitants agricoles et aux exigences économiques du pays ;
- l'organisation des terres de parcours avec l'objectif de lutter contre la désertification et préserver la vocation agro pastorale de cet immense territoire ;
- la mise en place d'instruments et de règles adéquats pour l'utilisation du sol à d'autres fins qu'agricoles pour sauvegarder et préserver les terres agricoles.

De grands espoirs sont fondés sur l'Office national des terres agricoles (ONTA), chargé de la mise en œuvre de la politique foncière, en tant qu'instrument de l'Etat et d'accompagnateur des exploitants agricoles pour l'application de cette législation sur le terrain.

Afin de garantir sa stabilité dans le cadre d'une sécurisation foncière permanente, il reste cependant à la profession agricole à renforcer son organisation notamment autour de l'interprofession pour faire sien cet encadrement juridique afin de protéger davantage cette ressource rare que constitue la terre.

Références

Ahmed Ali A. (1994). Le devenir de la privatisation des terres agricoles. *Etudes Foncières*, n°63, Juin 1994, p. 35-39.

Bedrani S. (1995). L'intervention de l'Etat dans l'agriculture en Algérie : constat et propositions pour un débat. In Allaya (ed.). *Les agricultures maghrébines à l'aube de l'an 2000*. Montpellier : CIHEAM-IAM, p. 83-99. (Options Méditerranéennes, Sér. B / n°14).

Bouchemal S. (1997). *Mutations agraires en Algérie*. Paris : l'Harmattan. (Collections alternatives rurales).

Côte. M. (1996). *L'Algérie, espace et société*. Paris : Masson/Armand Colin.

Chama S. (2004). *Le système juridique d'orientation foncière en Algérie*. Alger : Houma (en langue arabe).

Kenaza M. (s.d.). *Le Wakf public en droit algérien*. S.l. : Dar el Houda (en langue arabe).

Mesli M.E. (1996). *Les vicissitudes de l'agriculture algérienne : de l'autogestion à la restitution des terres de 1990*. Alger : Dahlab.

Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (MINAGRI) (Algérie). (2010). *Statistiques*. Alger : MINAGRI.

Ministère de l'Agriculture et du Développement Rural (Algérie). (2003). *Recensement général de l'agriculture 2001. Rapport général*. Alger : MINAGRI.
<http://www.minagri.dz/pdf/RGA%20rapport%20general.pdf>

Zeghib H. (1991). Commentaire sur la Loi d'orientation foncière. *Revue algérienne des sciences juridiques, économiques et politiques*, vol. 29, n. 3, p. 497-516.

Notes

¹ La première loi qui date de 1981 a porté sur la cession des biens immobiliers de l'Etat aux particuliers (locaux à usage d'habitation ou professionnel).

² Cette disposition rappelle les dispositions déjà énoncées par :
Les articles 15 et 16 de l'ordonnance 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier : Article 15 « Tout droit de propriété, tout autre droit réel relatif à un immeuble, n'existe à l'égard des tiers que par le fait et à dater du jour de publication au fichier immobilier ; toutefois, les transmissions par décès prennent effet du jour du décès des titulaires de droits réels ». Article 16 « les actes volontaires et les conventions tendant à constituer, transmettre, déclarer, modifier ou étendre un droit réel, ne produisent effet même entre les parties, qu'à dater de leur publication au fichier immobilier »

Article 793 du code civil « La propriété des immeubles et les autres droits réels ne sont transférés, aussi bien entre parties qu'à l'égard des tiers, que si les formalités prévues par la loi et notamment les textes régissant la publicité foncière sont observées ».

³ Cette procédure instituée par le décret 83-352 du 21 mai 1983 en application des articles 827 à 834 du code civil, a été révisée par la loi 07-02 du 27 février 2007 portant institution d'une procédure de constatation du droit de propriété immobilière et de délivrance de titres de propriété par voie d'enquête foncière.

⁴ Art. 677 du code civil. – « Nul ne peut être privé de sa propriété que dans les cas et conditions prévus par la loi ».

Toutefois, l'administration peut prononcer l'expropriation d'immeubles en tout ou en partie ou de Droits réels immobiliers pour cause d'utilité publique, moyennant une indemnité juste et équitable. En cas de contestation sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par voie judiciaire. La procédure de fixation de l'indemnité ne peut, en aucun cas, constituer un obstacle à la prise de possession des biens à exproprier.

⁵ Mesure exceptionnelle introduite par l'article 65 de la loi de finances pour 2005 qui a modifié l'article 12 de la loi 91-10 du 27 avril 1991 et qui permet de prononcer l'expropriation par décret exécutif et à l'administration expropriante de procéder à la prise de possession immédiate pour les opérations de réalisation des infrastructures d'intérêt général, d'envergure nationale et stratégique.

