

DÉCRET du 30 septembre 1878

RELATIF

Aux concessions de terres domaniales en Algérie

LE PRÉSIDENT DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE,

Sur le rapport du Ministre de l'intérieur et du Ministre des Finances, d'après les propositions du Gouverneur général civil de l'Algérie ;

Vu le décret du 15 juillet 1874, sur les concessions de terres en Algérie;

Le Conseil d'Etat entendu :

DÉCRÈTE :

Art. 1er. — Les terres domaniales comprises dans le périmètre d'un centre de population et affectées au service de la colonisation sont divisées en lots de villages et en lots de fermes. Le lotissement varie suivant les conditions du sol, sans toutefois que la contenance totale d'un lot de village puisse excéder quarante hectares et celle d'un lot de ferme cent hectares.

Les terres impropres à la culture, qui ne sauraient être utilement comprises dans le périmètre d'un groupe de population, peuvent être; alloties en lois d'une étendue plus considérable, eu égard aux industries spéciales qui pourraient y être installées.

De la concession de terres sous condition suspensive.

Art. 2. — Le Gouverneur général est autorisé à concéder les terres alloties dans les conditions prescrites par le paragraphe 1er de l'article. 1er aux Français d'origine européenne et aux Européens naturalisés ou en instance de naturalisation qui justifient, pour les lots de village, de ressources jugées par lui suffisantes et, pour les lots de fermes, d'un capital disponible représentant 150 francs par hectare.

Le Gouverneur général peut déléguer au Préfet ou au Général commandant la division, suivant le territoire, les droits qui lui sont attribués par le paragraphe précédent.

La concession est gratuite.

Elle attribue au concessionnaire la propriété de l'immeuble. sous la condition suspensive de l'accomplissement des clauses ci-après déterminées. Le concessionnaire jouira immédiatement de l'immeuble et de ses fruits sans répétition au cas de déchéance.

Art. 3. — Les demandeurs s'engagent à transporter leur domicile et à résider sur la terre concédée avec leur famille, d'une manière effective et permanente, pendant les cinq années qui suivront la concession.

Ils doivent, en outre, déclarer qu'ils ne sont et qu'ils n'ont été ni locataires, ni concessionnaires, ni adjudicataires de terres domaniales à aucun des titres prévus par les décrets des 16 octobre 1871, 10 octobre 1872 et 15 juillet 1875, ou par le présent décret.

Art. 4. — Peuvent être dispensés de la résidence, mais seulement pour les lots de fermes, les demandeurs qui s'obligent : 1° à installer et maintenir, pendant les cinq années qui suivront la concession, une ou plusieurs familles de Français d'origine européenne ou d'Européens naturalisés ou en instance de naturalisation, à raison d'un adulte au moins par vingt hectares; 2° à employer en améliorations utiles et permanentes une somme représentant une dépense moyenne de 150 fr. par hectare, dont le tiers au moins affecté à construire des bâtiments d'habitation et d'exploitation.

Art. 5. — Un procès-verbal contradictoire constate la mise en possession du concessionnaire à condition de résidence.

Dans le cas prévu par l'article 4, il est procédé dans la même forme à la constatation : 1° de l'état exact de la terre au moment de la mise en possession du concessionnaire ; 2° de l'installation des familles.

Art. 6. — A titre de récompense pour des services exceptionnels et dûment constatés, les indigènes naturalisés ou non peuvent être admis comme concessionnaires, sous condition de résidence, sans que le lot qui leur serait attribué puisse excéder trente hectares, quelle qu'en soit la destination.

Les concessions sont consenties par le Gouverneur général, le Conseil de Gouvernement entendu, sous les conditions déterminées aux articles 2, 3 et 5 ci-dessus.

Art. 7. — Des terres domaniales peuvent être mises à la disposition temporaire des sociétés ou des particuliers qui prendraient l'engagement : 1° de peupler un ou plusieurs villages en assurant l'installation particulière des familles destinées à former le peuplement ; 2° de transmettre gratuitement lesdites terres à ces familles, dans le délai de deux ans, aux conditions prescrites par les articles 3 et 5, et par lots limités, comme il a été dit à l'article 1er, sans que ces sociétés ou particuliers puissent jamais devenir propriétaires des terres qui leur ont été remises à charge de transmission.

Les conventions à intervenir entre l'Etat et les sociétés ou particuliers sont approuvées par le Gouverneur général, le Conseil du gouvernement entendu.

Le peuplement doit être composé, pour les deux tiers, de Français immigrants, et pour un tiers, soit de Français, soit d'Européens naturalisés ou en instance de naturalisation déjà, établis en Algérie.

Par exception et dans le but de favoriser l'établissement d'industries spécialement utiles, le Gouverneur général peut, le Conseil de gouvernement entendu, autoriser la substitution d'immigrants étrangers européens aux immigrants français, la composition du dernier tiers restant la même que ci-dessus.

Art. 8. — Les actes de transmission réalisés par les entreprises de peuplement, en exécution des conventions passées entre elles et l'Etat sont notifiés, suivant le territoire, au préfet ou au général commandant la division, qui les vise après s'être assuré de l'accomplissement des clauses imposées par lesdites conventions.

Ces actes tiennent lieu pour les bénéficiaires des titres de concession directement délivrés par l'Etat sous condition de résidence. Ils sont soumis au timbre de dimension et enregistrés au droit fixe de 1 fr. 50.

Art. 9. — Si la transmission des terres n'est pas effectuée dans le délai de deux ans, à partir du jour où la remise leur en a été faite, l'Etat reprend possession des lots non transmis.

TITRE II

De la cession des concessions avant la délivrance des titres définitifs de propriété.

Art. 10. — Les concessionnaires sous condition de résidence, établis en vertu des articles 3, 6 et 7, qui ont résidé pendant un an au moins, peuvent, aux conditions qui leur étaient imposées à eux-mêmes, céder la concession à tout Français d'origine européenne ou à tout Européen naturalisé ou en instance de naturalisation.

L'acte de cession est soumis, suivant le territoire, à l'approbation du préfet ou du général commandant la division, qui statue dans le délai de deux mois.

Si la décision du préfet ou du général commandant la division n'est pas intervenue dans le délai ci-dessus fixé, la cession est définitive.

Art. 11. — Le concessionnaire peut, à son tour, céder la concession dans les mêmes formes et aux mêmes conditions que l'attributaire primitif, sans être toutefois astreint à ne rétrocéder ses droits qu'après un an de résidence.

TITRE III

Des emprunts avant la délivrance des titres définitifs de propriété.

Art. 12. — Pendant la période de concession provisoire, les attributaires ne peuvent consentir d'hypothèque sur l'immeuble dont ils ont été mis en possession qu'au bénéfice des prêteurs qui leur fournissent des sommes destinées : 1° aux travaux de construction ou de reconstruction, de réparation ou d'agrandissement des bâtiments d'habitation ou d'exploitation; 2° à des travaux agricoles constituant des améliorations utiles et permanentes ; 3° à l'acquisition d'un cheptel.

Art. 13. — L'acte d'emprunt, dressé dans la forme authentique, constate la destination des fonds empruntés. L'emploi devra en être ultérieurement établi par quittances et autres documents justificatifs.

Ledit acte d'emprunt est enregistré au droit fixe de 1 fr. 50 et transcrit sans autres frais que le salaire du Conservateur et les droits de timbre.

Il est notifié, suivant le territoire, au préfet ou au général commandant la division.

Art. 14. — En cas de vente à la requête du créancier hypothécaire qui se trouve dans les conditions exigées par les articles 12 et 13 ci-dessus, tous les enchérisseurs d'origine européenne sont admis à l'adjudication, sous l'obligation de remplir les conditions imposées au concessionnaire primitif!

Art. 15. — Si le prix de vente n'est pas absorbé par les créanciers, le concessionnaire est admis à réclamer, sur le reliquat du prix, une indemnité égale à la valeur estimative des améliorations utiles et permanentes réalisées par lui sur la terre concédée, au moyen de ses ressources personnelles. L'indemnité est fixée par un arrêté du préfet ou du général commandant la division, suivant le territoire.

Le recours, s'il y a lieu, doit être porté devant le Conseil de préfecture, dans le délai de trois mois, à partir de la notification dudit arrêté.

Le surplus du prix de vente est versé au Trésor public.

Art. 16. — Les concessionnaires qui tiennent leurs droits des actes de transmission autorisés par les articles 7 et 8, peuvent consentir hypothèque, dans les conditions du présent titre, au profit des entrepreneurs de peuplement, pour le remboursement des avances qu'ils ont reçues d'eux, soit en deniers, soit en valeurs de constructions élevées même avant la prise de possession par lesdits concessionnaires.

TITRE IV

Déchéances.

Art. 17. — Sont déchus de leurs droits :

1° Le concessionnaire direct, sous condition de résidence dans les termes de l'article 3, qui ne s'est pas fait mettre en possession dans un délai de six mois, ou qui n'a pas installé sa famille dans un délai d'un an, à partir du terme qui lui a été assigné par son acte de concession ;

2° Le concessionnaire admis, par application des articles 7 et 8, qui ne s'est pas installé avec sa famille dans un délai de six mois, à partir du terme fixé dans l'acte de transmission notifié à l'administration par l'entreprise de peuplement ;

3° Le concessionnaire indigène, admis à titre de récompense exceptionnelle, qui ne s'est pas installé avec sa famille dans un délai de six mois, à partir du jour où son admission lui a été notifiée ;

4° Le concessionnaire ou l'adjudicataire d'une concession à charge de résidence qui ne s'est pas installé dans un délai de trois mois à partir du jour où lui est notifiée l'autorisation de cession, ou trois mois après la date de l'adjudication ;

5° Le concessionnaire, cessionnaire ou adjudicataire qui, après s'être installé sur la concession, va habiter ailleurs, ou qui, au cours de la période quinquennale de concession provisoire, s'est absenté pendant plus de six mois sans y avoir été autorisé ;

6° Le concessionnaire admis en vertu et dans les termes de l'article 4, qui, dans un délai de six mois, à dater du jour où son admission lui a été notifiée, n'a pas installé les familles composant l'effectif prescrit ou qui, dans les deux ans à partir du même jour, n'a pas achevé les constructions exigées ;

7° Le même concessionnaire qui, pendant six mois, laisserait incomplet l'effectif de familles prescrit par son titre ;

8° L'adjudicataire d'une terre concédée avec dispense de résidence, qui se placerait dans l'un des cas prévus aux n°s 6 et 7 ;

9° Le concessionnaire, cessionnaire ou adjudicataire admis comme étant en instance de naturalisation, et dont la demande aurait été rejetée ou qui s'en serait désisté ;

10° Le concessionnaire, cessionnaire ou adjudicataire admis sur sa déclaration qu'il n'est et n'a pas été détenteur de terres domaniales dans les conditions énoncées à l'article 3, § 2, et dont la déclaration serait reconnue mensongère.

Art. 18. — La déchéance est prononcée par le préfet ou le général commandant la division, suivant le territoire.

L'arrêté de déchéance est notifié administrativement à l'attributaire en son domicile ou, si ce domicile n'est pas connu, à la mairie de la situation des biens.

Il est transcrit gratis.

Art. 19. — Si les conditions imposées par l'acte de concession n'ont reçu aucun commencement d'exécution, l'attributaire peut, dans un délai de trente jours, à partir de la notification, former opposition à l'arrêté de déchéance devant le Conseil de Préfecture.

Art. 20. — S'il y a eu commencement d'exécution, l'arrêté de déchéance est précédé d'une mise en demeure adressée à l'attributaire par acte administratif, notifié comme il est dit à l'article précédent, d'avoir à se conformer aux clauses du contrat dans un délai de trois mois.

Ce délai expiré et faute par l'attributaire d'avoir produit les justifications nécessaires, le préfet ou le général commandant la division, suivant le territoire, prononce la déchéance qui est notifiée comme ci dessus.

L'attributaire et tous intéressés peuvent, dans un délai de trente jours, à partir de ladite notification, former opposition à l'arrêté de déchéance devant le Conseil de préfecture.

Si l'arrêté est confirmé et que néanmoins des améliorations utiles et permanentes aient été réalisées par l'attributaire, le Conseil de préfecture en fixe le montant et prescrit la vente aux enchères publiques ; à la date par lui fixée, aux clauses et conditions imposées au concessionnaire primitif.

L'attributaire déchu reste en possession jusqu'au jour de la vente.

L'adjudication a lieu par voie administrative. Sont admis à y concourir tous enchérisseurs d'origine européenne, à l'exclusion de l'attributaire déchu et des individus déjà attributaires de terres domaniales.

Le prix de l'adjudication, sous déduction des frais et compensation faites des charges, s'il y a lieu, est dévolu à l'attributaire déchu ou à ses ayant causes jusqu'à concurrence du montant des améliorations réalisées par lui. En cas d'insuffisance, le concessionnaire déchu ne peut réclamer aucune indemnité.

Le surplus, s'il y en a, est versé au Trésor public.

Art. 21. — Si le concessionnaire contre lequel la déchéance est prononcée, a hypothéqué dans les conditions énoncées au titre III l'immeuble à lui concédé, l'arrêté de déchéance est notifié au prêteur, qui a un délai de trois mois, à partir du jour de ladite notification, pour requérir la vente dudit immeuble.

L'adjudication a lieu dans les formes et conditions prescrites à l'article précédent.

Le prêteur exerce sur le prix les droits de préférence résultant de l'hypothèque consentie à son profit, sans que l'Etat puisse se prévaloir de la cause de résolution qui résulterait, aux termes de l'article 2120 du Code civil, de la déchéance prononcée contre l'emprunteur.

TITRE V

De la délivrance du titre définitif de propriété

Art. 22. — A l'expiration de la période quinquennale qui suit la concession provisoire, le concessionnaire à charge de résidence ou son ayant cause régulièrement investi, adresse, suivant le territoire, au préfet ou au général commandant la division, une demande en délivrance du titre définitif de propriété.

Le concessionnaire dispensé de la résidence, en vertu de l'article 4, joint à l'appui de sa demande, l'état descriptif de la situation actuelle de la terre concédée, et le compte des travaux exécutés.

Un récépissé de la demande et des pièces qui y sont jointes, s'il y a lieu, est délivré au demandeur par le Secrétariat général de la Préfecture ou par le bureau civil de la division.

Art. 23. — Dans les deux mois de la date du récépissé, le Préfet ou le Général commandant la division, remet au demandeur le titre définitif de propriété ou lui notifie un arrêté du Préfet ou du Général commandant la division, suivant le territoire, prononçant le rejet de sa demande pour cause d'inexécution des conditions imposées.

Dans ce dernier cas, le demandeur peut, dans le délai de trente jours, à partir de la notification qui lui est faite, former opposition devant le Conseil de Préfecture.

Si l'arrêté est confirmé, et si néanmoins le Conseil de Préfecture reconnaît une plus-value donnée à la terre par le concessionnaire, le Conseil de Préfecture détermine la portion de terre qui est attribuée au concessionnaire en représentation de la plus value constatée, le surplus faisant retour à l'Etat, franc et libre de toutes charges, où il fixe l'indemnité due au concessionnaire et il ordonne la mise en vente du lot dans les formes prescrites par le paragraphe 6 de l'article 20. Le concessionnaire peut toujours requérir la vente aux enchères de l'entière propriété; il reste en possession jusqu'au jour de l'adjudication.

Si le concessionnaire a hypothéqué l'immeuble dans les conditions du titre III, il est procédé comme il a été dit à l'article 21.

Art. 24. — A défaut de notification de l'arrêté de rejet dans le délai de deux mois, fixé par le paragraphe 1er de l'article précédent, la propriété définitive des terres concédées appartient au demandeur.

TITRE VI

De la faculté d'obtenir le titre définitif de propriété avant l'expiration du délai de cinq ans.

Art. 25. — Après trois ans de résidence, le concessionnaire astreint à la résidence, a la faculté de réclamer le titre définitif de propriété en justifiant d'une dépense moyenne de 100 francs par hectare, réalisée en améliorations utiles et permanentes, dont un tiers au moins, en bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricole. Le concessionnaire qui tient ces droits d'une entreprise de peuplement doit, en outre, justifier qu'il est complètement libéré envers ladite entreprise.

La même faculté appartient au bout de trois ans, au concessionnaire dispensé de la résidence, qui justifie de l'accomplissement de toutes les obligations qui lui étaient imposées.

Dans les deux cas, il est procédé et statué conformément aux dispositions des deux premiers paragraphes de l'article 23.

TITRE VII

De l'aliénation des terres domaniales par la voie de la vente.

Art. 26. — Le Gouverneur général est autorisé à prescrire, par arrêtés rendus en Conseil de Gouvernement, la vente aux enchères publiques :

1. De lots de fermes situés dans les lieux qui ne peuvent se prêter à la formation d'un village.
2. Des terres qui, dans leur état actuel, ne peuvent être utilisées qu'au pacage.

Les arrêtés déterminent les conditions de la vente et la contenance des lots.

Toutefois, l'étendue des lots de fermes est limitée aux maxima prescrits par l'article 1er; celle des lots de terre impropres à la culture peut être fixée sans maximum, en raison de l'usage auquel elles peuvent être affectées.

Tous les enchérisseurs d'origine européenne sont admis à l'adjudication.

Art. 27. — Le Gouverneur général peut également, le Conseil de Gouvernement entendu, ordonner la vente, soit aux enchères, soit de gré à gré, aux conditions qu'il détermine, et sans conditions d'origine pour, les acquéreurs, des lots dits industriels à former dans les centres de population.

TITRE VIII.

De l'interdiction temporaire de vendre aux indigènes non naturalisés les terres d'origine domaniale.

Art. 28. — Il est interdit à tout individu devenu propriétaire d'une terre d'origine domaniale, par l'un des moyens énoncés au présent décret, à l'exception du cas prévu par l'art, 27, de la vendre ou céder, sous quelque forme que ce soit, aux indigènes non naturalisés, pendant une période de vingt ans, si elle provient de lots de ferme, et de dix ans, si elle provient de lots de village.

Ces délais partent du jour de la concession définitive indiqué sur le titre de propriété.

Art. 29. — Les ventes faites dans les délais fixés par l'article précédent, aux indigènes non naturalisés, sont nulles et de nul effet. Les terres qui en auraient fait l'objet sont reprises entre les mains des acquéreurs, à la diligence de l'Administration du Domaine, et font retour à l'Etat, sauf pour les créanciers hypothécaires, le droit de requérir la vente de la terre dans les formes et les conditions énoncées à l'article 21.

L'action du Domaine ne peut s'exercer après l'expiration des délais de dix ans et de vingt ans, ci-dessus fixés.

TITRE IX

Dispositions générales

Art. 30. — Pendant dix ans, à partir du jour de la concession, les terres qui en ont fait l'objet sont exemptes de tous impôts qui pourraient être établis sur la propriété immobilière.

Art. 31. — Lorsque le concessionnaire décède avant l'expiration de la période de concession provisoire, ladite concession est transmise à ses héritiers, si ceux-ci la requièrent, et remplissent, d'ailleurs, les conditions imposées à leur auteur.

Les héritiers ont le droit de renoncer à la concession. En ce cas, si des améliorations utiles et permanentes ont été réalisées sur le lot, ils sont admis à requérir la vente aux enchères publiques de la concession dans les conditions de l'article 20.

Faute par eux d'avoir usé, dans le délai d'un an, à partir du décès de leur auteur, de l'un ou de l'autre des droits qui leur sont attribués par le présent article, le lot fait retour au Domaine.

Si, dans le cas prévu par le § 3 du présent article, le concessionnaire a hypothéqué l'immeuble dans les conditions du titre III, le prêteur sera informé administrativement que les héritiers ont laissé écouler le délai d'un an, à partir du décès de leur auteur, sans user de leurs droits : à partir de cette notification, il aura un délai de trois mois pour requérir la vente de l'immeuble dans les conditions et les formes indiquées à l'article 21.

Si le défunt tenait ses droits d'une entreprise de peuplement, les héritiers ne peuvent requérir la vente aux enchères qu'après avoir justifié du remboursement à l'entreprise de toutes avances faites par celle-ci à leur auteur.

Art. 32. — Les attributaires de terres domaniales dans les conditions déterminées par le décret du 16 octobre 1871 ou par les décrets postérieurs sont admis, s'ils le requièrent, au bénéfice du présent décret, et obtiennent la substitution à leur titre de bail d'un titre de concession provisoire; le temps de résidence qu'ils ont accompli comme locataires sous promesse de vente est déduit du délai qui leur serait imposé comme concessionnaires à titre provisoire pour obtenir le titre définitif de propriété. Dans le cas où ils auraient usé de la faculté de transfert de leur bail à titre de garantie, leur demande doit être accompagnée de la quittance, régulière des emprunts contractés ou du consentement des prêteurs bénéficiaires du transfert.

Art. 33. — Les dispositions de l'article précédent ne sont pas applicables aux conventions antérieurement passées avec les sociétés et entreprises de peuplement ou de construction. Celles de ces conventions qui sont en cours d'exécution continuent à recevoir effet suivant leur teneur.

Art. 34. — Les titres, tant provisoires que définitifs de concessions consenties en vertu des titres Ier, V et VI du présent décret, ainsi que les actes de cession et d'adjudication dans les cas prévus aux titres II, III et IV, sont visés pour timbre et enregistrés gratis.

Ils sont transcrits sans autres frais que le salaire du Conservateur et les droits de timbre, le tout à la diligence de l'Administration de l'Enregistrement et des Domaines, mais aux frais du titulaire, qui doit déposer préalablement la somme présumée nécessaire entre les mains du receveur de l'enregistrement de la situation des biens.

Art. 35. — En cas de déchéance du concessionnaire au cours de la période de concession provisoire, ou s'il n'obtient pas la propriété définitive, la terre concédée fait retour au Domaine, libre et franche de tout recours de la part du concessionnaire ou de ses ayant cause, à quelque titre que ce soit, sauf en ce qui concerne les hypothèques qui auraient été consenties dans les conditions du titre III, les effets déterminés par les articles 21, 23 § 4, et 31 § 4.

Toute hypothèque qui aurait été consentie par le concessionnaire en dehors des conditions et des formes énoncées aux dits articles, est radiée à la requête de l'administration des Domaines, sur le vu, dans le premier cas, de l'arrêté de déchéance et d'une déclaration du préfet, ou, suivant le territoire, du général commandant la division, constatant que ledit arrêté est devenu définitif, et, dans le second cas, sur le vu d'une déclaration des mêmes autorités, constatant le rejet définitif de la demande en délivrance du titre de propriété.

Si les hypothèques ont été consenties par application des articles 12 et 13, la radiation ne sera opérée qu'après l'expiration du délai fixé par l'article 21.

Art. 36. — Le Journal officiel de l'Algérie publie, chaque trimestre, l'état nominatif des personnes admises comme attributaires de terres domaniales dans les diverses conditions du présent décret, ainsi que la désignation des lots affectés à chacune d'elles.

Art. 37. — Est abrogé le décret du 15 juillet 1874, en ce qu'il a de contraire au présent décret.

Art. 38. — Les Ministres de l'Intérieur et des Finances, et le Gouverneur général civil de l'Algérie sont chargés de l'exécution du présent décret.

Paris, le 30 septembre 1878.

**Maréchal DE MAC-MAHON,
Duc de Magenta.**

**Par le Président de la République,
Le Ministre de l'Intérieur,
E, DE MARCÈRE.**

**Le Ministre des Finances,
LÉON SAY.**

Source gallica.bnf.fr/Bibliothèque nationale de France

jeanyvesthorriagnac.fr