

LOIS

Loi n° 90-25 du 18 novembre 1990 portant orientation foncière.

Le Président de la République,

Vu la Constitution ;

Vu la loi n° 63-276 du 26 juillet 1963 relative aux biens spoliés et séquestrés par l'administration coloniale ;

Vu l'ordonnance n° 66-62 du 26 mars 1966 relative aux zones et sites touristiques ;

Vu l'ordonnance n° 67-281 du 20 décembre 1967 relative aux fouilles et à la protection des sites et monuments historiques et naturels ;

Vu l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 portant révolution agraire ;

Vu l'ordonnance n° 74-26 du 20 février 1974 portant constitution des réserves foncières au profit des communes ;

Vu l'ordonnance n° 75-43 du 26 septembre 1975 portant code pastoral ;

Vu l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 portant code civil, modifiée et complétée ;

Vu l'ordonnance n° 75-74 du 12 novembre 1975 portant établissement du cadastre général et institution du livre foncier ;

Vu l'ordonnance n° 75-79 du 19 décembre 1975 relative aux sépultures ;

Vu l'ordonnance n° 76-48 du 25 mai 1976 fixant les règles de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 81-01 du 7 février 1981, modifiée et complétée, portant cession des biens immobiliers à usage d'habitation, professionnel, commercial ou artisanal de l'Etat, des collectivités locales, des offices de promotion et de gestion immobilières et des entreprises, établissements et organismes publics ;

Vu la loi n° 82-02 du 6 février 1982 relative au permis de construire et au permis de lotir, modifiée et complétée ;

Vu la loi n° 83-03 du 5 février 1983 relative à la protection de l'environnement ;

Vu la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole ;

Vu la loi n° 84-12 du 23 juin 1984 portant régime général des forêts ;

Vu la loi n° 84-19 du 6 novembre 1984 portant approbation de l'ordonnance n° 84-02 du 8 septembre 1984 portant définition, composition et formation du domaine militaire ;

Vu la loi n° 85-08 du 12 novembre 1985 portant approbation de l'ordonnance n° 85-01 du 13 août 1985 fixant, à titre transitoire, les règles d'occupation des sols en vue de leur préservation et de leur protection ;

Vu la loi n° 86-07 du 4 mars 1986 relative à la promotion immobilière ;

Vu la loi n° 86-14 du 19 août 1986 relative aux activités de protection, de recherche, d'exploitation et de transport par canalisation des hydrocarbures ;

Vu la loi n° 87-03 du 27 janvier 1987 relative à l'aménagement du territoire ;

Vu la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 déterminant le mode d'exploitation des terres agricoles du domaine national et fixant les droits et obligations des producteurs ;

Vu la loi n° 88-01 du 12 janvier 1988 portant loi d'orientation sur les entreprises publiques économiques ;

Vu la loi n° 90-08 du 7 avril 1990 relative à la commune ;

Vu la loi n° 90-09 du 7 avril 1990 relative à la wilaya ;

Après adoption par l'Assemblée populaire nationale,

Promulgue la loi dont la teneur suit :

Article 1^{er}. — La présente loi a pour objet de fixer la consistance technique et le régime juridique du patrimoine foncier ainsi que les instruments d'intervention de l'Etat, des collectivités et organismes publics.

TITRE I**DU PATRIMOINE FONCIER**

Art. 2. — Est considéré, au sens de la présente loi, comme patrimoine foncier, l'ensemble des terres ou fonds fonciers non bâtis.

Chapitre 1**De la consistance technique du patrimoine foncier**

Art. 3. — Outre le domaine public naturel, la consistance technique du patrimoine foncier comporte :

- des terres agricoles et à vocation agricole,
- des terres pastorales et à vocation pastorale,
- des terres forestières et à vocation forestière,
- des terres alfatières,
- des terres sahariennes,
- des terres urbanisées et urbanisables,
- des périmètres et sites protégés.

Section 1

Des terres agricoles et à vocation agricole

Art. 4. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre agricole ou à vocation agricole, toute terre qui, par l'intervention de l'homme, permet une production annuelle ou pluriannuelle à l'usage de la consommation humaine, animale ou industrielle, directement ou après transformation.

Art. 5. — Les terres agricoles sont classées en terres à potentialités élevées, bonnes, moyennes ou faibles selon des critères de pédologie, de pente, de climat et d'irrigation.

Art. 6. — Les terres agricoles à potentialité élevée sont constituées de sols profonds à bonne texture irrigués ou irrigables.

Art. 7. — Les terres agricoles à bonne potentialité sont constituées de sols de profondeur moyenne et irrigués ou irrigables ou de sols de bonne profondeur non irrigués, situés dans des zones subhumides ou humides et ne présentant aucune contrainte de topographie.

Art. 8. — Les terres agricoles à moyenne potentialité sont constituées :

- de sols irrigués présentant des contraintes moyennes de topographie et de profondeur ;

- de sols non irrigués de profondeur moyenne et de pluviométrie variable et ne présentant pas de contraintes topographiques ;

- de sols non irrigués présentant des contraintes moyennes de topographie et de profondeur d'enracinement importante et de pluviométrie variable ;

- de sols non irrigués de profondeur moyenne, de pluviométrie moyenne, de pluviométrie moyenne ou élevée avec des contraintes moyennes de topographie.

Art. 9. — Les terres agricoles à faible potentialité sont constituées de sols présentant de fortes contraintes topographiques, des contraintes de pluviométrie, de profondeur, de salinité, de texture et d'érosion.

Art. 10. — Des instruments techniques appropriés sont développés pour classer les terres dans les différentes catégories ci-dessus visées suivant les modalités déterminées par voie réglementaire.

Section 2

Des terres pastorales et à vocation pastorale

Art. 11. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre pastorale, toute terre de parcours couverte d'une végétation naturelle dense ou clairsemée comprenant des plantes à cycles végétatifs annuels ou pluriannuels ainsi que des arbustes ou des arbres fourragers et qui est exploitée d'une façon pluriannuelle pour le pacage des animaux.

Art. 12. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation pastorale, toute terre dénudée où la pluviométrie est égale ou supérieure à 100 mm qui résulte d'anciens pâturages dégradés ou qui peuvent être, par des techniques appropriées, restaurés et repeuplés d'espèces végétales telles que citées ci-dessus.

Constituent également des terres à vocation pastorale, toutes terres, qui pour des raisons écologiques de conservation des sols et économiques, trouvent leur meilleure utilisation dans l'établissement ou le rétablissement des pâturages permanents tels que les terres de maquis, les terres céréalières situées au dessous de l'isohyète de 300 mm et résultant de défrichements et de labours d'anciens pâturages steppiques ou d'anciennes nappes alfatières.

Section 3

Des terres forestières et à vocation forestière

Art. 13. — Constitue, au sens de la présente loi, une forêt, toute terre couverte d'essences forestières sous forme de peuplement d'une densité supérieure à 300 arbres par hectare en zone humide et subhumide et 100 arbres en zone aride et semi-aride et s'étendant sur une superficie excédant 10 ha d'un seul tenant.

Art. 14. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation forestière, toute terre couverte de formations végétales naturelles variées tant par la taille que par la densité dérivant de la dégradation des forêts à la suite des coupes, des incendies ou des pâturages.

Ces terres englobent les maquis et les matorales.

Sont incluses dans ces formations, les crêtes assylvatiques de montagnes et les formations ligneuses ou herbacées nécessaires à la protection des zones littorales.

Art. 15. — Les règles d'exploitation des terres montagneuses cultivables ainsi que des superficies cultivables au sein des forêts seront définies par une loi particulière.

Dans l'intervalle, l'exploitation des terres montagneuses cultivables demeure soumise aux textes réglementaires en vigueur.

Section 4

Des nappes alfatières

Art. 16. — Constitue, au sens de la présente loi, une nappe alfatière toute terre couverte de formation végétale steppique ouverte et irrégulière dont l'alfa représente l'espèce dominante.

Art. 17. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre à vocation alfatière, toute terre occupée par les formations végétales naturelles dérivant de la dégradation des nappes alfatières à la suite de pâturages, d'incendies, de défrichements, de labours ou de conditions climatiques exceptionnellement défavorables.

Section 5

Des terres sahariennes

Art. 18. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre saharienne, toute terre située au-dessous de l'isohyète 100 mm.

Art. 19. — Les règles, outils et modalités d'intervention de l'Etat et des collectivités locales en matière de mise en valeur des terres sahariennes en vue de leur transformation en terres agricoles sont définis par une loi particulière.

Section 6

Des terres urbanisées et urbanisables

Art. 20. — Constitue, au sens de la présente loi, une terre urbanisée tout terrain même non doté de toutes les viabilités, occupé par des constructions agglomérées, par leurs espaces de prospects et par les emprises des équipements et activités même non construites, espaces verts, parcs et constructions agglomérées.

Art. 21. — Constituent une terre urbanisable, au sens de la présente loi, tous terrains destinés à être urbanisés à des échéances déterminées par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Section 7

Des périmètres et sites protégés

Art. 22. — Pour des considérations d'ordre historique, culturel, scientifique, archéologique, architecturale, touristique et de préservation et de protection de la faune et de la flore, il peut exister ou être constitué des périmètres ou sites au sein des catégories techniques ci-dessus visées par des dispositions législatives particulières.

Chapitre II

**Du régime juridique
et des contraintes particulières**

Section 1

Des catégories juridiques générales

Art. 23. — Les biens fonciers de toute nature sont classés dans les catégories juridiques suivantes :

- biens domaniaux ;
- biens melks ou de propriété privée ;
- biens wakfs.

Paragraphe 1^{er}**Des biens domaniaux**

Art. 24. — Les biens fonciers et les droits réels immobiliers appartenant à l'Etat et ses collectivités locales relèvent du domaine national.

Le domaine national est constitué :

- des domaines public et privé de l'Etat,
- des domaines public et privé de la wilaya,
- des domaines public et privé de la commune.

Art. 25. — Les biens du domaine national qui, en raison de leur nature ou de la destination qui leur est donnée ne sont pas susceptibles d'appropriation privée, composent le domaine public.

Les autres biens du domaine national constituent le domaine privé.

Art. 26. — Dans le cadre général des dispositions de la présente loi, les règles relatives à la consistance, la formation et la gestion du patrimoine foncier relevant du domaine national sont définies par une législation particulière.

Paragraphe 2

Des biens de la propriété privée

Art. 27. — La propriété foncière privée est le droit de jouir et de disposer d'un fonds foncier et/ou de droits réels immobiliers pour un usage conforme à la nature ou la destination des biens.

Art. 28. — La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers, garantie par la constitution, est régie par l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

L'usage des attributs qui lui sont attachés doit être conforme à l'intérêt général légalement établi.

Art. 29. — La propriété privée de biens fonciers et de droits réels immobiliers est établie par acte authentique soumis aux règles de la publicité foncière.

Art. 30. — Tout détenteur ou occupant d'un bien foncier doit disposer d'un titre légal justifiant cette détention ou cette occupation.

Paragraphe 3

Des biens wakfs

Art. 31. — Les biens fonciers rendus inaliénables par la volonté de leur propriétaire pour en affecter la jouissance à titre perpétuel au profit d'une oeuvre pieuse ou d'utilité générale, immédiatement ou à l'extinction des dévolutaires intermédiaires qu'il désigne, constituent des biens wakfs.

Art. 32. — La formation et la gestion des biens wakfs sont régies par une loi particulière.

Section 2

Des contraintes particulières

Art. 33. — Nonobstant la catégorie juridique d'appartenance du fonds foncier, toute activité, toute technique et toute réalisation doivent concourir à l'élévation du potentiel productif des exploitations agricoles.

Art. 34. — Toute implantation d'infrastructure ou de construction au sein des exploitations agricoles situées sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne ne peut être réalisée qu'en vertu de l'article 33 ci-dessus après autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions législatives relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

Art. 35. — Les constructions à usage d'habitation sur des terres à potentialité élevée et/ou bonne demeurent soumises à autorisation expresse délivrée dans les formes et conditions définies par les dispositions relatives à l'urbanisme et au droit de construire.

L'autorisation n'est délivrée qu'aux propriétaires, acquéreurs ou occupants des terres qui en font la requête, dans le cadre de leurs besoins propres.

Art. 36. — Tout transfert d'une terre agricole à potentialité élevée ou bonne vers la catégorie de terre urbanisable telle que définie à l'article 21 ci-dessus n'est autorisé que par la loi qui fixe les contraintes techniques et financières qui doivent impérativement accompagner la réalisation de l'opération de transfert.

Dans le même cadre que ci-dessus et pour les autres catégories, les modalités et procédures de transfert sont fixées par voie réglementaire conformément à la législation en vigueur.

Art. 37. — Dans le cadre de la mise en oeuvre des dispositions de l'article 36 ci-dessus, tout transfert doit donner lieu au versement au profit de l'Etat et des collectivités locales d'une indemnité compensatrice de la moins-value induite par ce transfert.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Chapitre II

De l'inventaire général

Section 1

Du fichier foncier communal

Art. 38. — La commune est tenue de procéder à un inventaire général de tous les biens fonciers situés sur son territoire y compris les biens fonciers de l'Etat et des collectivités locales comprenant la désignation des biens ainsi que l'identification de leurs propriétaires, possesseurs et/ou occupants.

A cet effet tout propriétaire, possesseur ou occupant est tenu de faire déclaration à la commune de la situation du ou des biens dont il est propriétaire, possesseur et/ou occupant.

Les modalités de mise en oeuvre des dispositions du présent article sont déterminées par voie réglementaire.

Art. 39. — Dans les régions où le cadastre n'a pas encore été établi, toute personne qui, au sens de l'article 823 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée exerce, sur les terres de propriété privée non titrée, une possession continue non interrompue, paisible, publique et non équivoque peut obtenir la délivrance d'un titre possessoire, dénommé « certificat de possession » qui est soumis aux formalités d'enregistrement et de publicité foncière.

La délivrance d'un certificat de possession dans les régions pastorales, demeure soumise à la loi particulière citée à l'article 64 ci-dessous.

Art. 40. — Le certificat de possession est délivré par le président de l'assemblée populaire communale à la requête du ou des possesseurs selon les modalités déterminées par voie réglementaire.

Il peut, en outre, pour des considérations d'intérêt général, être déterminé par voie réglementaire, des secteurs dans lesquels l'autorité administrative peut prendre l'initiative de provoquer l'ouverture d'une procédure collective de délivrance de certificats de possession.

Art. 41. — La demande de délivrance du certificat de possession et le certificat de possession sont soumis à une procédure de publicité dont les modalités sont fixées par voie réglementaire.

Art. 42. — Le certificat de possession est nominatif et incessible.

Dans le cas de décès du ou de l'un des bénéficiaires du certificat de possession, les héritiers et, le cas échéant, les autres co-possesseurs disposent d'un délai de un an à compter du décès pour demander la délivrance d'un nouveau certificat à leurs noms. Cette délivrance emporte de plein droit subrogation du ou des nouveaux bénéficiaires dans les droits et obligations du ou des bénéficiaires de l'ancien certificat.

A défaut d'option dans le délai imparti le certificat est périmé.

Art. 43. — La délivrance du certificat de possession n'a pas pour effet de modifier le statut réel de l'immeuble.

Toutefois, à l'exception du transfert à titre gratuit ou onéreux, le détenteur légal du certificat de possession agit en véritable et unique propriétaire tant qu'il n'en aura pas été décidé autrement par la juridiction compétente.

Art. 44. — Le détenteur peut substituer valablement au profit d'organismes de crédits une hypothèque de premier rang sur l'immeuble objet du certificat de possession en garantie de prêts à moyen et long termes.

Art. 45. — L'action en revendication ne peut en aucun cas avoir pour conséquence de dégréver l'immeuble de l'hypothèque, ni de remettre en cause les autres dispositions effectuées par le détenteur légal du certificat de possession dans la limite de ces pouvoirs.

Art. 46. — Est punie d'un emprisonnement de 1 à 5 ans et d'une amende de 2.000 DA à 10.000 DA toute personne qui sciemment par fausse déclaration, faux témoignage ou production de faux papiers, pièces ou actes ou par l'altération de l'un d'eux, aura obtenu ou fait obtenir indûment un certificat de possession ou utilisé ou tenté d'utiliser un certificat périmé.

Est punie d'une amende de 1.000 DA à 5.000 DA toute personne qui par manœuvre frauduleuse, réclamation ou opposition abusive a retardé ou empêché la délivrance d'un certificat de possession.

Section 2

De l'apurement foncier

Art. 47. — La situation juridique des immeubles objet de certificat de possession, institués par la présente loi sera apurée à l'occasion des travaux d'établissement du cadastre général et de constitution du livre foncier pour la commune concernée prescrit par l'ordonnance n° 75-74 du 12 décembre 1975 susvisée.

TITRE II

DES MODES ET INSTRUMENTS D'INTERVENTION DE L'ETAT ET DES COLLECTIVITES LOCALES

Chapitre I

Dispositions relatives aux sols

Art. 48. — La non exploitation effective des terres agricoles constitue, en raison de leur importance économique et de leur fonction sociale, un abus de droit.

Dans ce cadre, une exploitation effective directe ou indirecte constitue une obligation pour tout propriétaire, détenteur de droits réels immobiliers et de manière générale, toute personne physique ou morale qui en exerce la possession.

Art. 49. — Est réputée non exploitée au sens de la présente loi, toute parcelle de terre agricole qui, de notoriété publique, n'a pas connu une utilisation agricole effective depuis au moins deux campagnes agricoles successives.

Art. 50. — La non exploitation effective telle que prévue aux articles 48 et 49 ci-dessus est constatée par un organe ad hoc dont la composition ainsi que la procédure de mise en œuvre de la constatation sont déterminées par voie réglementaire.

Art. 51. — Lorsqu'il est établi la non exploitation d'une terre agricole, il est procédé à la mise en demeure de l'exploitant à l'effet de reprendre l'exploitation.

Lorsqu'à l'expiration d'un nouveau délai de un (01) an, la terre demeure inexploitée, il est procédé par l'organisme public habilité à cet effet :

— soit à la mise en exploitation pour compte et aux frais du propriétaire ou du possesseur apparent lorsque le propriétaire n'est pas connu,

— soit à une mise à bail,

— soit à la mise en vente, si la terre est à potentialité élevée ou bonne.

Art. 52. — La mise en exploitation ou la mise à bail, prévues à l'article 51 ci-dessus, est réservée aux situations où les propriétaires sont, pour des cas de force majeure, dans l'incapacité temporaire d'exploiter les terres considérées.

Cette mesure peut intervenir dès la notification de la mise en demeure.

Dans tous les autres cas, il est procédé à la mise en vente.

L'organisme public habilité peut, dans ce cadre, se porter acquéreur avec l'exercice d'un droit de préemption suivant le rang fixé par l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 53. — 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.

La durée du bail doit être compatible avec les objectifs ci-dessus.

Les baux agricoles peuvent être établis en la forme d'actes sous-seing privé.

Art. 54. — Dans le cadre des dispositions de l'article 505 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée, la sous-location en matière agricole ne peut intervenir que pour le pâturage des chaumes.

Dans tout autre cas que ci-dessus, le contrat est nul et de nul effet.

Art. 55. — Les mutations foncières sur les terres agricoles sont réalisées en la forme d'actes authentiques.

Sous réserves de la mise en œuvre des dispositions de l'article 36 ci-dessus et de l'exercice du droit de préemption prévu à l'article 52 ci-dessus, lesdites mutations ne doivent pas porter préjudice à la viabilité de l'exploitation agricole ni aboutir à un changement de la vocation agricole des terres ni constituer des exploitations dont la taille peut aller à l'encontre des normes et programmes d'orientation foncière.

Art. 56. — Toute transaction opérée en violation des dispositions de l'article 55 ci-dessus est réputée nulle et de nul effet.

Le transfert de propriété qu'elle réalise, le cas échéant, peut être accordé à l'organisme public habilité moyennant le paiement d'un juste prix.

Art. 57. — Dans le cadre des dispositions de l'article 55 ci-dessus et pour améliorer la structure foncière de l'exploitation, le droit de préemption tel que prévu par l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée est étendu aux riverains.

Art. 58. — L'Etat et les collectivités locales encouragent et développent, par l'intermédiaire d'organismes publics habilités, des moyens techniques et financiers de nature à favoriser la modernisation des exploitations agricoles par le biais d'échanges amiables de parcelles, quelle que soit la catégorie juridique à laquelle elles appartiennent, et d'opérations de remembrement en vue de leur regroupement.

Les modalités de mise en œuvre des dispositions du présent article seront fixées par une loi particulière.

Art. 59. — Les collectivités locales peuvent contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle, engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la surface des terres agricoles.

Les modalités d'application du présent article seront définies par voie réglementaire.

Art. 60. — L'Etat peut contribuer à une opération de mise en valeur nouvelle engagée à l'initiative des citoyens en vue d'étendre la superficie des terres agricoles.

Les modalités fixant cette contribution seront déterminées dans le cadre des lois de finances.

Art. 61. — L'organisme public chargé de la régulation foncière développe toutes mesures adaptées de nature à préserver l'homogénéité et la viabilité économique de l'exploitation agricole dans toutes mutations foncières devant aboutir à un morcellement de la propriété.

Art. 62. — L'organisme public chargé de la régulation foncière exerce le droit de préemption prévu à l'article 24 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987. En outre, il est substitué aux attributaires déchus de leurs droits en vertu de l'article 25 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée.

Art. 63. — Les organes d'administration des organismes publics de régulation foncière doivent avoir une représentation équilibrée permettant de sauvegarder les intérêts de l'Etat, des collectivités locales et des exploitants agricoles.

Art. 64. — Les droits de jouissance traditionnelle exercés sur les terres de parcours et alfatières ainsi que les droits de propriété sur les investissements réalisés sont consentis collectivement aux intéressés selon des modalités déterminées par une loi particulière.

Dans le même cadre que ci-dessus, la loi détermine les modalités d'octroi de droits de jouissance perpétuels à titre individuel ou collectif sur les terres labourables comprises dans les terres de parcours et alfatières.

Art. 65. — Lorsqu'il est procédé à la mise en valeur de parcelles labourables telles que visées à l'article 64 ci-dessus, le droit de jouissance perpétuel est transformé en droit de propriété conformément aux dispositions de la loi n° 83-18 du 18 août 1983 susvisée.

Chapitre 2

Dispositions relatives aux sols urbanisés et urbanisables

Art. 66. — La consistance des sols urbanisés et urbanisables est définie par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Les dits instruments doivent exprimer une occupation rationnelle et intensive des sols, dans le cadre d'une préservation des terres agricoles ainsi qu'une promotion et une mise en valeur des superficies et sites visés à l'article 22 ci-dessus.

Art. 67. — Les organes habilités de l'Etat et des collectivités locales mettent en œuvre toutes mesures utiles à l'effet d'élaborer ou de faire élaborer les instruments d'aménagement et d'urbanisme prévus par la législation en vigueur.

Ils veillent à leur existence régulière et à leur exécution.

Art. 68. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme obéissent à la plus large publicité et sont en permanence à la disposition des usagers et du public auxquels ils sont opposables, sous réserves des voies de droit légalement prévues.

Dans ce cadre, tout propriétaire et/ou possesseur est tenu d'utiliser et d'aménager son bien en conformité avec l'usage assigné par les instruments d'aménagement et d'urbanisme.

Art. 69. — Les instruments d'aménagement et d'urbanisme veilleront à établir l'équilibre entre les différentes fonctions des sols, les types de construction et les diverses activités.

Art. 70. — Les procédures d'élaboration des instruments d'aménagement et d'urbanisme doivent garantir une effective concertation entre tous les intervenants, y compris les représentants des usagers.

Art. 71. — Pour les besoins d'intérêt général et d'utilité publique et nonobstant le recours éventuel à la procédure d'expropriation, il est institué un droit de préemption au profit de l'Etat et des collectivités locales.

Ce droit de préemption, dont la mise en œuvre est confiée à des services et organismes publics déterminés par voie réglementaire, est exercé dans un ordre précédent celui fixé par l'article 795 de l'ordonnance n° 75-58 du 26 septembre 1975 susvisée.

Art. 72. — L'expropriation pour cause d'utilité publique donne lieu en application de l'article 20 de la Constitution à une indemnisation préalable juste et équitable soit sous forme financière, soit sous forme foncière, similaire autant que faire se peut, au bien objet de l'expropriation.

Les modalités d'application du présent article seront déterminées par voie réglementaire.

Art. 73. — Dans le cadre de l'article 71 ci-dessus, la gestion du portefeuille foncier des collectivités locales est confiée aux organismes de gestion et de régulation foncière distincts et autonomes, existant ou à créer.

Tout acte de disposition, autre qu'au bénéfice d'une personne publique et directement opéré par la collectivité locale concernée, est nul et de nul effet.

Art. 74. — Sauf les dispositions de l'article 71 ci-dessus, les transactions foncières en matière de terres urbanisées ou urbanisables ne sont soumises à aucune autre condition que celles relatives à la capacité et à la volonté des parties ainsi qu'à la licéité de l'objet de la convention établie en la forme authentique conformément à la législation en vigueur.

TITRE III

DES DISPOSITIONS FINALES

Art. 75. — Les dispositions de l'ordonnance n° 71-73 du 8 novembre 1971 sont abrogées. Les terres demeurées propriété de l'Etat sont régies conformément aux dispositions de l'article 83 ci-dessous.

Les litiges relatifs aux terres nationalisées, dans le cadre de la révolution agraire sont régis conformément aux dispositions ci-après.

Art. 76. — Ne relèvent plus du fonds national de la révolution agraire et demeurent propriété de leurs propriétaires initiaux, personnes physiques de nationa-

lité algérienne, les terres agricoles ou à vocation agricole, ayant conservé leur caractère agricole, à condition :

1) que leurs propriétaires n'aient pas été condamnés pour leur comportement contraire à la guerre de libération nationale, et/ou que leurs terres ne résultent pas de transactions foncières réalisées avec l'occupant durant ou après la lutte armée.

2) que les propriétaires initiaux n'aient pas obtenu des terres en compensation ou des concours financiers publics pour reconversion dans d'autres activités.

3) que les propriétaires initiaux n'aient pas bénéficié de terres dans le cadre fixé par les dispositions de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée sauf s'ils renoncent à ce bénéfice ;

4) que les superficies concernées, du chef de l'auteur principal et ses héritiers du premier degré même de son vivant qui s'engagent à les exploiter pour y tirer les moyens de leur subsistance, correspondent au plus au maximum des surfaces des terres de mêmes catégories et conditions techniques dans la zone considérée, obtenues dans le cadre de l'attribution individuelle au titre de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 susvisée et dans le respect de l'article 55 de la présente loi ;

5) que les superficies prélevées ne remettent pas en cause la viabilité de l'exploitation agricole en place, auquel cas il sera procédé à une compensation juste et équitable en terres ou en moyens financiers ;

6) que les opérations visées par le présent article n'emportent aucune charge ni aucune indemnité par l'Etat au profit du propriétaire initial, à l'exception des dispositions prévues à l'alinéa 5 ci-dessus ;

7) que les terres n'aient pas été réellement mises en valeur et acquises dans le cadre de la loi n° 83-18 du 13 août 1983 relative à l'accession à la propriété foncière agricole.

Art. 77. — Les infrastructures, plantations à leur valeur actualisée et équipements réalisés depuis la nationalisation sur les terres concernées par les dispositions de l'article 75 ci-dessus sont acquis à leur auteur.

Ce dernier peut s'en dessaisir à titre onéreux, au profit des propriétaires initiaux et ce, compte tenu des conditions de gestion des investissements réalisés.

Les opérations visées à l'alinéa précédent sont constatées par actes authentiques et réalisées à un prix fixé d'un commun accord entre les parties ou à défaut par la juridiction compétente.

Art. 78. — Les droits légaux des bénéficiaires dont les parcelles sont concernées par les dispositions de l'article 75 ci-dessus sont garantis par l'Etat, à condition que les intéressés répondent aux critères fixés par l'article 10 de la loi n° 87-19 du 8 décembre 1987 précitée et qu'ils remplissent les obligations légales mises à leur charge par ladite loi.

Juridique immobilier