

Femmes et marché foncier dans l'Algérie coloniale

Résumé

Entre 1910 et 1938, des femmes, Algériennes ou Européennes, sont vendeuses ou acquéreuses de terres. Le marché foncier ne joue pas le même rôle et n'a pas la même finalité pour les unes et pour les autres.

SOUDANI zahia

Département de sociologie
Université Mentouri
Constantine (Algérie)

Introduction

Le présent article traite des transactions foncières sur des terres agricoles effectuées par des femmes dans le nord constantinois entre 1910 et 1938. Les questionnements soulevés s'inscrivent dans le cadre plus large d'une thèse d'état en voie de finalisation qui a pour objet : « l'émergence, la nature et la structure du marché foncier dans l'Algérie coloniale ».

Quel est le poids des femmes au niveau du marché foncier ? Telle a été notre question au départ. Nous sommes en situation coloniale, nous ferons donc la distinction entre les algériennes et les européennes. Les deux groupes sont certes présents sur le marché foncier, mais celui-ci reste spécifique aux unes et aux autres et ne joue pas le même rôle ni n'a les mêmes tendances pour les unes et pour les autres. Sont-elles avant tous vendeuses ou acheteuses ? Que vendent-elles, et qu'achètent-elles ? Quel est le volume de ces échanges ? Quels sont les modes préalables d'accès à la terre ? Quelles sont les stratégies mises en place pour acquérir ou se dessaisir de la terre ? Quelles sont les raisons qui peuvent les pousser à vendre ou à acheter de la terre ? La question de l'état de fortune ou d'infortune des femmes ne constitue pas l'objet de notre étude mais traverse en filigrane notre travail (1).

ملخص

كانت النساء الجزائريات والأوروبيات ما بين 1910 و 1938 موجودات في السوق العقاري لبيع أو شراء الأراضي الزراعية، غير أن دورهن في السوق كان يختلف تبعاً لأهدافهن ولتغيراته الاجتماعية.

Avant d'entrer dans le vif du sujet un certain nombre de remarques d'ordre méthodologique doivent être faites.

C'est sur la base du dépouillement et de l'exploitation des archives de la conservation foncière de la Wilaya de Constantine que cette étude a été réalisée. Nous avons utilisé uniquement les registres des actes (2), constitués des copies des actes notariés. Ces documents sont les seuls capables de nous donner les renseignements les plus exhaustifs sur les transactions foncières et sur les différents acteurs du marché foncier. L'enquête menée sur un échantillon de 662 actes couvre la période 1910 à 1938.

les principales lois foncières promulguées en 1863 (Sénatus Consulte), 1873 (loi Warnier), 1887 (Petit Sénatus Consulte), 1897, ont eu le temps de faire leurs effets sur la propriété algérienne, d'où le choix de cette période,

La volonté d'établir la configuration du marché foncier de la veille de la première guerre mondiale à la veille de la deuxième guerre mondiale, période trentenaire cruciale dans l'histoire de l'Algérie justifie également le choix de cette période.

Quant au nord constantinois, il s'est imposé du fait que les archives de la conservation foncière de la Wilaya de Constantine ne concernent et ne couvrent que cette région.

Le découpage administratif comprend les communes mixtes (3) de : El Milia, Fedj M'zala, Chateaudun du Rhumel, Aïn M'lila et les communes de plein exercice(4), à savoir celle de Constantine et celles qui font couronne autour d'elle représentant le noyau dur de la colonisation.

Le cadre de l'étude ainsi défini, le dénombrement des transactions effectuées par les femmes nous a permis de mesurer l'ampleur des ventes et des achats.

Sur un total de 662 transactions, le nombre des ventes des femmes s'élève à 51 soit environ 8% des transactions. Sur ces 51 ventes, 48 sont effectuées par des algériennes, soit 7%, et 3 par des européennes, soit 1%.

Sur les 48 ventes effectuées par les algériennes, les ventes à contenance indiquées (5) s'élèvent à 37, tandis que les ventes à contenance non indiquées (CNI) (6) s'élèvent à 11. En superficie, ce sont 355 hectares sur un total de 5960 hectares, au prix de 128 913 francs sur un total de 4 577 405 francs qui ont été mis sur le marché par des femmes, ceci en ventes à contenance indiquées. En pourcentage cela représente 6% des terres vendues et environ 4% du prix total payé. Le montant des contenances non indiquées s'élève à 12 765 francs pour un total de 89 591 francs, soit 14%.

Les Algériennes ont vendu 225 ha, soit 4% des terres du marché, pour le prix de : 125 763 francs, soit 3% du total des prix. Les Européennes ont vendu 130 ha, soit 2% de terres pour 44 150 francs, soit environ 1% des sommes récupérées sur le marché.

Les achats s'élèvent à 16, dont 4 par des Algériennes, soit 98 ha pour le prix de 45 600 francs.

Les Européennes quant à elles ont acquis 195 ha pour un prix de 162 145 francs en 12 transactions. Aucun achat en CNI pour les deux communautés.

Ce dépouillement sommaire conduit aux remarques suivantes :

Algériennes et Européennes sont présentes sur le marché foncier. Seulement cette présence reste discrète, comparativement à l'élément masculin. Plus encore, cette

présence n'a pas la même signification les mêmes tendances, ni les mêmes proportions pour les unes et pour les autres des deux communautés.

Les Algériennes sont avant tout vendeuses de terre.

Les résultats de l'enquête montrent bien que les ventes sont largement plus importantes que les achats.

A l'opposé, s'agissant des Européennes, le mouvement s'inverse : peu vendeuses elles seront surtout acquéreuses de terre.

La caractéristique première de ce marché foncier réside dans ce double mouvement: les algériennes vendeuses, à l'opposé les Européennes acquéreuses de terres.

Si nous regardons de plus près, les ventes algériennes portent sur des parcelles ou des propriétés d'un seul tenant. Mais elles portent également dans la plupart des cas sur des ventes de droits indivis dans des parcelles ou des propriétés. Les ventes des Algériennes au titre de la propriété individuelle sont rares. Les ventes portent sur des quotités que possèdent les vendeuses dans des biens indivis. La propriété algérienne est fortement marqué par le phénomène de l'indivision.

La superficie cédée varie de quelques ares à des centaines d'hectares.

En 1920, madame Bouallague habitant le douar Meghalsa, CM de Chateaudun du Rhumel, vend tous ses droits représentant les $\frac{4}{36}$ des $\frac{3}{6}$ de la $\frac{1}{2}$ indivise dans une parcelle de 11 ha 01 à 50 ca. Ces droits représentent en fait 61 a 19 ca.

En 1910, madame B. Aïcha, appartenant à une grande famille de propriétaires fonciers, domiciliée à Sidi Khalifa, vend tous ces droits indivis dans différentes propriétés disséminées sur plusieurs communes : Khroubs, Mila, Bizot... Ces droits représentent 120 ha en terres de labours et de cultures.

En 1935, madame Benelbedjaoui habitant Constantine, vend une propriété rurale de 51 ha, dont 1 ha irrigué, avec petites constructions, dans la vallée du Bou Merzoug, à quelques encablures de Constantine.

Si nous détaillons par strates de superficie sur 37 transactions en contenances indiquées, 33 portent sur des superficies de moins de 3 ha, soit en tout 38 ha, en revanche, deux transactions rassemblent à elles seules 171 ha.

Il apparaît donc que l'écrasante majorité des femmes vendent de petites superficies. Elles étaient toutes détentrices de biens très modestes. Néanmoins, de grandes propriétaires femmes existent en tant que propriétaires individuelles ou en tant que propriétaires indivisaires. Seulement elles ne représentent qu'une infime proportion.

Les européennes quand à elles, étaient propriétaires de biens plus conséquents.

La superficie moyenne étant de 43 ha par transaction. Leurs terres étaient d'un seul tenant ce qui leur donne le statut de moyennes ou grandes propriétaires. On assiste dans cette communauté à des ventes de propriétés entières. Les ventes dans l'indivision sont inexistantes. Notons que celles-ci restent une spécificité de la propriété algérienne. Ces quelques exemples vont nous permettre d'illustrer ces cas de figures.

En 1920, Madame Albertini Antoinette, propriétaire demeurant à Constantine, vend aux consorts Allioua, propriétaires-cultivateurs à Reggada, une propriété rurale située sur le territoire de l'Azal des Beni Foughal, C.M de Fedj M'zala d'une contenance de 37ha 58a. au prix de 13 000 francs.

En 1920, Madame Serrat Anaïs, propriétaire habitant Constantine, vend à Madame Albertini Antoinette (rencontré plus haut), habitant elle aussi Constantine, une propriété rurale de 16 ha 18 a au douar O. Zouai, C.M de Ain M'lila pour le prix de 3 150 francs.

En 1935, Madame Kanoui Sultana- Reine, habitant Constantine, secrétaire à la préfecture de Constantine, vend aux conjoints Lamairia, une propriété rurale à Ain Abid d'une superficie de 76 ha 14 a 25 ca. Cette vente porte sur des terres et des constructions qui y sont édifiées dont une maison, écuries et hangars. Le prix payé a été de 28 000 francs.

Il faut remarquer que les transactions faites par les européennes portent non seulement sur des terres mais également sur des constructions pour habitation et pour exploitation.

Quel a été le moyen d'accès à la propriété pour ces différentes vendeuses ? De manière générale, différents moyens d'accéder à la propriété existent. Nous avons le circuit de la gratuité représenté en particulier par l'héritage, les donations, les legs, et celui du circuit onéreux à savoir les achats.

La source principale d'accès à la propriété de la terre par les algériennes est l'héritage. C'est donc le circuit de la gratuité qui leur donne la possibilité d'être propriétaires.

Sur les actes de ventes est mentionnée l'origine de propriété. Elle reste une source précieuse d'information de première main donnant des détails sur le bien vendu. Il s'agit de toutes les opérations qui ont concerné ce bien à savoir les différentes mutations qui ont eu lieu, ventes, achats, héritage, donation, échange, cité par ordre chronologique, le détail des dates, mais aussi toutes les informations concernant les différents propriétaires, nom, filiation, lieux de résidence, profession, les liens de parenté quand ceux-ci existent etc... Certains actes sont une véritable anthologie.

Ces origines de propriétés nous font découvrir que tous les biens vendus par les femmes sont inscrits sur les registres sous l'intitulé de vente de droits successifs, quand il s'agit de portions d'immeubles indivis, ou de transaction tout court lorsque c'est le cas d'un bien intégral d'une parcelle par exemple. Dans ce dernier cas précis, il est stipulé que ce qui est vendu vient de la succession d'un époux, d'un père, d'un fils ou d'un frère.

Ainsi, concernant les algériennes, tous les immeubles ou portions d'immeubles mis sur le marché ont été transmis exclusivement par voie d'héritage. Sur les 48 transactions, aucune n'a été acquise auparavant par voie d'achat ou un quelconque autre moyen.

Le droit à l'héritage reconnu aux femmes d'un point de vue juridique est également reconnu dans les faits. Des femmes héritières vendent des droits leur appartenant au niveau du marché foncier. Nous sommes loin de l'image de la femme qui n'hérite pas. Seulement la question demeure, à quel prix exercent-elles ce droit ? L'exercent-elles à la suite d'actions revendicatives ? Ou encore, leur fait-on exercer ce droit dans le but de les exclure de la propriété de la terre en rachetant leurs parts ? Nous supposons que ce droit de vendre s'est réalisé dans le conflit. A ce sujet les actes des hypothèques restent bien silencieux. Cependant certaines hypothèses

peuvent être formulées au regard des destinataires de ces ventes et au regard des prix pratiqués.

Il y a les ventes entre cohéritiers, parents ou à l'intérieur de la parenté et qui peuvent prendre différentes formes. A titre d'exemple :

En Février 1930, Mamdi Meriem bent Ahmed, demeurant au douar El Akbia, C.M d'El Milia a vendu au nommé Mamdi Aïssa ben Ahmed (donc son frère), domicilié également au douar El Akbia : « ... tous les droits quelconques qu'elle a recueillis par voie d'héritage dans la succession de son père Mamdi Ahmed ben Ali à prendre dans tous les biens immobiliers laissés en succession par lui, en nature de terres de culture et de vergers, le tout situé à la fraction Amdige, douar El Akbia. La présente vente est faite moyennant le prix principal de 150 francs ». Nous sommes, dans ce cas précis, en présence d'une vente à contenance non indiquée. Il semble que les ventes à contenance non indiquées traduisent une volonté de solder les comptes. On demande aux cohéritières à renoncer à leur prétention sur l'héritage moyennant un dédommagement. Ceci s'apparente à une « chefâa »(5). Ce sont généralement les filles ou les veuves qui vendent aux autres héritiers mâles de la famille leur parts d'héritage. Le but étant d'éviter la dispersion du patrimoine par le biais des successions et éventuellement des ventes. Le jeu des successions peut conduire le patrimoine au passage à d'autres branches de la parentèle sinon aux parents alliés par le biais des héritages féminins. Le rachat des parts des femmes signifie la conservation du patrimoine au sein de la famille. Dans ce cas de figure, il y a volonté délibérée d'éliminer les femmes de la propriété de la terre. Et c'est encore plus vrai quand l'acte de vente stipule que la vendeuse renonce : «... A tous ses droits, à quelques quotités que se soit, tant en biens meubles ou immeubles dans la succession... ».

Ce que nous constatons, c'est qu'en liaison avec le phénomène d'indivision, le marché foncier est ici moins composé de ventes portant sur un bien immobilier précis que de cessions globales de droits successoraux. Sans que soit précisée la teneur exacte des biens vendus, et peut être sans qu'elle soit toujours connue avec exactitude, on soldait, on liquidait en bloc des droits dans un ensemble, on abandonnait des prétentions sur un patrimoine, qui lui-même n'était pas évalué, contre une sorte de dédommagement. On a plus affaire à des « dédommagement familiaux » qu'à des ventes au sens propre du terme.

Dans le cas où les capacités financières le permettent, la communauté familiale achète les parts des cohéritières quand ce n'est pas un membre du groupe des héritiers qui met en place une stratégie de remembrement du patrimoine à son profit.

Ainsi donc les ventes peuvent être le fruit de nombreuses stratégies familiales comme celle de rectifier les conséquences d'un héritage ou bien celle de favoriser un ou des héritiers.

En fin de compte, les stratégies mises en place visent souvent à éliminer les femmes de la propriété de la terre quand ce ne sont pas elles-mêmes qui décident de se retirer.

Cependant, ce n'est pas une règle. Notre enquête au niveau des livres des hypothèques nous fait constater que ces cas de « chefâa » étaient présents mais qu'ils ne constituaient pas l'essentiel du marché. Le manque de moyens financiers explique en grande partie le non exercice de ce droit par les cohéritiers. La grande majorité du

monde rural Constantinois survivait à grand peine suite aux bouleversements opérés par la colonisation.

Les ventes alors se font en direction de l'extérieur de la communauté familiale. En effet plus de 70% des ventes se font en dehors du cercle familial ou celui de la parenté, notamment au profit de tierces personnes algériennes ou européennes.

Il y a une désaffection des algériennes pour la propriété agricole et la question de la gestion de ces biens n'est pas étrangère à ce désintérêt. Car comment sont gérés les biens des femmes et par qui ?

Dans une société où l'indivision reste la règle, la femme n'a pas accès à la sphère publique et son rôle est réduit à être épouse, mère, sœur. Les femmes n'ont pas accès directement à la gestion de leur patrimoine. Celle-ci se fait par l'époux, le frère, l'oncle ou encore la communauté familiale dans son ensemble.

Les femmes subissent, dans la sphère économique, une exclusion de facto. Elles sont écartées de la décision économique et souvent de la répartition des produits de la terre, alors que leurs droits sur cette même terre ne sont pas remis en cause de manière explicite. Cette situation d'implicite et de non-dit, reste difficile à déceler à travers le circuit apparent et officiel des actes. C'est au travers d'une lecture en filigrane de certains actes que l'on peut déceler la réalité et les motivations des différents protagonistes. Ce qui explique qu'elles s'empressent de vendre dès que les conditions le permettent et ainsi réaliser l'actif de la propriété foncière sous sa forme monétaire, et éventuellement acquérir des biens meubles.

Par ailleurs, pour celles qui résident dans les villes, n'y a-t-il pas transfert de capital de la campagne vers la ville ? Les vendeuses d'origine citadine ne préfèrent-elles pas investir le fruit de leur vente dans l'achat d'une maison, d'une part de maison ou d'une boutique ? Leur gestion étant plus maîtrisable. Seule une enquête exhaustive, portant sur les biens immobiliers des femmes dans la ville de Constantine peut le déterminer. Néanmoins des sondages effectués, dans les livres des actes confirment cette tendance.

La mise en place d'un marché foncier a permis de casser un tabou, non seulement celui de la vente des terres familiales, mais plus encore par les femmes. C'est tout un symbole qui tombe.

Beaucoup n'hésitent plus à braver l'interdit de la vente de leurs parts d'héritage à des étrangers lorsque les cohéritiers sont dans l'incapacité de les acheter.

Certains acheteurs européens l'ont tellement bien compris, que s'accaparer les parts des femmes, même les plus infimes, signifiait l'ouverture de brèches dans les patrimoines et le début des démantèlements et des transferts de terres. Certains grands propriétaires européens sont passés maître dans ce mode d'acquisition. Le cas des frères Jeanjean dans la commune mixte de Chateaudun-du-Rhumel reste exemplaire.

« En 1930, Madame veuve Khellouf Messaoud domiciliée à O. Zerga, commune mixte de Chateaudun-du-Rhumel, vend à Messieurs Jeanjean René et Marcel, propriétaires-agriculteurs, domiciliés à Chateaudun-du-Rhumel, tous ces droits, qui sont de 2 ha 05 a 62 ca, à prendre dans 10 parcelles d'une superficie totale de 48 ha 89 a au douar O. Zerga. Ces droits lui viennent de la succession de son époux décédé en juin 1928.

En 1930, Madame Fetahi vend aux mêmes frères Jeanjean tous ces droits qui sont de 63 a 27 ca à prendre dans 24 parcelles d'une superficie de 47 ha 32 a. 1 ha 06 a 94 ca à prendre dans 12 parcelles de 13 ha 44 a 50 ca et enfin 27 ca à prendre dans une parcelle de 32 a. L'acquisition de ces droits va permettre aux frères Jeanjean d'avoir pied dans ce patrimoine. Se mettra alors en place soit un processus de rachat par « grignotage », des parts des autres co-héritiers, soit appliquer la solution radicale qui est celle de la demande de licitation en faisant appel à l'article 815 du Code Civil (8).

Concernant les prix, les sommes payées variaient en fonction de l'importance des biens aliénés. Mais à valeur égale, les prix pratiqués par les algériennes étaient en dessous du prix moyen du marché.

La grande propriété foncière algérienne, ancienne, souvent citadine mais rurale aussi, aura un tout autre comportement comparativement aux petites détentrices de bien dans l'indivision. Les femmes héritent. Elles exercent leurs droits qui sont clairement déterminés. Elles vendent leurs parts aux frères, sinon à l'intérieur de la famille proche. La consolidation et le maintien du patrimoine foncier intact guidaient cette stratégie.

L'impression qui se dégage de ces ventes féminines est qu'elles sont dominées par des stratégies de reconstitution, au bénéfice des hommes, des patrimoines familiaux dispersés par les successions.

Les deux plus importantes ventes de l'échantillon se placent dans une stratégie de reconstitution et de remembrement du patrimoine, au bénéfice des germains sinon d'un membre de la famille proche. La crainte qu'une partie du patrimoine ne sorte du giron familiale par le biais essentiellement des successions guidait cette stratégie.

Le 27 Janvier 1910 Madame Bencheikh El Houcine Khadouja bent Allaoua, accompagnée de son époux Bencheikh El Houcine Brahim, comparé devant Maître Onesta Tavolta, notaire à Constantine. Se présentent également Bencheikh El Houcine Belkacem, Taieb, Dahmane tous ben Allaoua. Cette dame vend à ces frères les droits acquis par elle par voie d'héritage, dans la succession de son père.

Ce qui est remarquable dans cette transaction, c'est l'importance des biens vendus aux trois frères de cette dame, mais plus encore, c'est le prix qui lui est payé : 16 867 francs et qui reste très en dessous de la valeur réelle des terres. Celles-ci se trouvent dispersées sur un certain nombre de communes de plein exercice tel que Bizot, Ain Tine, Mila, Sidi Khalifa... et qui sont des terres de bonnes qualités. Arrangement familiale, sans aucun doute possible, mais ce qui laisse perplexe et qui renforce l'idée de l'arrangement intra familiale, à aucun moment il n'est question de propriété immobilière. Les dispositions ne concernent que les terres agricoles. Aucune allusion à de quelconque maison, boutique. Le prix de vente sous évalué, les silences de l'acte sur d'autres biens probables et la présence de l'époux au moment de la signature de l'acte de vente devant le notaire, renforce plus l'hypothèse de l'arrangement familiale.

Cette même attitude sera observée dans les grandes familles citadines grandes propriétaires foncières de Constantine tel que les Benelbedjaoui par exemple. La vente se fera en direction du cousin germain.

Autre fait remarquable, dans ces mêmes familles ce ne sont jamais les femmes qui sont à l'origine des premières ventes. Les processus de démantèlement des patrimoines sont enclenchés par les cohéritiers hommes, et l'endettement en est la principale cause. Les femmes ne feront que suivre le mouvement déjà enclenché sans elles.

Quant aux ventes opérés par les Européennes, elles restent marginales. Aucune ne provient du circuit de la gratuité. Elles proviennent du marché, mais d'un marché bien particulier, celui des ventes judiciaires. Ces ventes judiciaires sont l'aboutissement d'une licitation ou d'une saisie, provoquées par les actuelles vendeuses.

La propriété de 16 ha 18 a vendu par Madame Serrat Anaïs en 1920, a été acquise par elle après licitation contre les consorts Bachtarzi, Benchikh Lefgoun et les Belaribi tous propriétaires dans l'indivision. Cette dame était créancière des Benlaribi de la somme de

1200 francs. Ces derniers étaient dans l'incapacité de rembourser leur dette. Cette dame provoque la licitation des biens pour se faire rembourser. Elle finit par l'acquérir pour une somme largement en dessous de sa valeur réelle.

Madame Kanoui Sultana-Reine, vend en 1935, une propriété acquise par elle en 1932, suivant adjudication prononcée à son profit, après vente sur saisie réelle contre les consorts Lamairia. Cette vente sur saisie a été provoqué par elle pour défaut de remboursement de créances.

Quant aux achats ceux faits par les Algériennes restent marginaux.

Celles qui achètent tentent de reprendre ce qu'elles ont perdu à un moment donné en se réappropriant une propriété familiale ou une parcelle. Le cas des consorts Lamairia (la mère et les deux filles), rencontré plus haut.

L'exemple de cette Dame de Mila, Leghrioui, qui vend sous forme de réméré en juin 1934, à Boussouf, 1ha de terre de labour non loin de Mila. En 1938, elle se réapproprie son bien par le paiement intégrale du prix de la vente. Dans ces cas de figure les acquéreuses sont dans des stratégies de réappropriation des biens leur ayant appartenus ou ayant appartenus à leur famille, et perdus pour cause le plus souvent d'endettement.

A la différence des algériennes, les Européennes achètent plus qu'elles ne vendent. La terre reste le placement sûr par excellence dont la valeur ne cesse d'augmenter. La terre pourra leur assurer des revenus conséquents sous forme de rentes notamment, ou de profits.

Celles qui achètent veulent :

Agrandir un patrimoine déjà existant.

Le cas de la veuve Biga, domiciliée à Aïn Fakroun, inscrite comme propriétaire, retrouvée deux fois dans l'échantillon.

Cette dame acquiert en 1910 une première fois 6 ha 25 a et une deuxième fois 19 ha, au douar El Hazebr, commune mixte de Aïn M'lila. Les terres acquises sont mitoyennes à sa propriété.

C'est le cas de Madame Muller, sans profession, domiciliée à Ain El Bordj, commune mixte de Ain M'lila. Elle est concernée par deux transactions.

En 1938, elle acquiert d'abord des frères Kaouki, une propriété rurale de 45 ha dans la commune mixte de Ain M'lila. Cette propriété est mitoyenne à ses terres.

Toujours en 1938, elle achète à Madame Djouaoura Zineb, les 15/64^e dans 5 parcelles de terre de culture de 5 ha 84 a soit 1ha 37 a 56 ca, toujours dans le voisinage de ces terres.

D'autres veulent investir dans l'achat de terre pour spéculer au moment opportun et faire des profits. Entre temps la terre est louée et une rente est perçue.

En 1920, Madame Albertini Antoinette, habitant Constantine, vend aux consorts Allioua une propriété située sur l'Azal des Beni Foughal, commune mixte de Fedj M'zala, de 37 ha 58 a pour 13 000 frs.

Quelques transactions plus loin, nous retrouvons la même Madame Albertini achetant une propriété de 16ha 18a, au douar O. Zouai, C.M de Ain M'lila, au prix de 3 150 frs.

Le lieu importe peu l'essentiel est de placer de l'argent qui puisse rapporter et faire des profits. Selon la conjoncture, elles achètent dans des conditions avantageuses, auprès de fellahs dans une situation économique précaire. Elles vendent au prix fort le moment venu.

Car spéculer sur la terre n'est pas du seul ressort des hommes mais des femmes également. C'est également le cas de la pratique du prêt avec intérêt. Celles qui possèdent quelques argents investissent dans la terre de différentes manières, par des achats ou par des prêts. Le résultat étant le même, l'obtention d'une rente régulière sous forme de loyer ou sous forme d'intérêts. Madame Serrat, Madame Kanoui et les autres n'ont-elles pas acquis les propriétés vendues au moyen d'un endettement ?

CONCLUSION :

Entre 1910 et 1938, Algériennes et Européennes sont vendeuses et acquéreuses de terres. Pour les Algériennes, vendeuses de terre, c'est l'héritage qui alimente le marché foncier. Le circuit de la parenté capte une partie de ces terres, mais l'essentiel se vend ailleurs. Ce qui donne lieu à différentes stratégies.

Les Européennes sont acquéreuses de terres. Elles achètent pour se constituer un patrimoine, agrandir un domaine ou spéculer sur la terre.

NOTES :

1/ Tengour (O), Fortune et infortune des femmes de Constantine, communication au colloque sur les pratiques quotidiennes et vie matérielle des femmes au Maghreb, Tunis, 25 et 26 septembre 1996.

2/ Il faut savoir que la Conservation des hypothèques a été créée en 1852. Sont conservés 3 types de documents :

- les registres alphabétiques,
- les registres signalétiques,
- les registres des actes.

Ce sont ces derniers registres que nous avons utilisés pour notre recherche.

3/ Les communes mixtes englobaient les régions à faible peuplement européen. Elles étaient souvent de très grandes étendues. La gestion de ces communes mixtes se faisait par une Commission municipale sous la présidence d'un administrateur. Celui-ci était fonctionnaire, nommé par le gouverneur général. Des pouvoirs immenses lui étaient conférés.

4/ Les communes de plein exercice furent créées dans les localités à forte population européenne. Leur régime était analogue à celui des communes de la métropole, mais non identique puisque le statut des groupes d'habitants n'était pas le

même. Les Européens étaient « citoyens français », alors que les Algériens n'étaient que « sujets français. Les citoyens français élisaient les membres du conseil, tandis que des conseillers « indigènes » pouvaient être élus par des « indigènes » non-citoyens.

5/ Ventes à contenances indiquées : les superficies vendues sont connues et indiquées sur l'acte de vente.

6/ Ventes à contenances non indiquées : aucune indication ni information n'est donnée concernant les superficies vendues.

7/ La licitation est la vente aux enchères d'un bien indivis.

8/ La Chefaâ ou droit de préemption, droit reconnu à tout cohéritier d'acquérir avant tout autre le bien mis en vente.

9/ L'article 815 du Code Civil stipule que : « Nul n'est tenu de rester dans l'indivision. »

Bibliographie :

Augustins (G), Comment se perpétuer ? Devenir des lignées et destins du patrimoine dans la paysannerie européenne, Paris, 1989.

Beur (G), Le marché foncier éclaté. Les modes de transmission du patrimoine sous l'Ancien Régime, Annales ESC, XLV, janvier- février 1991.

Bonnain (R), Bouchard (G), Goy(J), (ed.), Transmettre, hériter, succéder. La reproduction familiale en milieu rural, France-Québec, XVIIIe-XIXe siècles, Lyon-Paris, 1992.

Bouchard (G), Goy (J), Head-König (A-L), (éd.), Problèmes de la transmission des exploitations agricoles (XVIIIe-Xxe siècles). Nécessités économiques et pratiques juridiques, Rome, 1998.

Bouchard (G), Dickinson (J), Goy (J), Les Exclus de la terre en France et au Québec

(XVIIe-XXe siècles). La reproduction familiale dans la différence, Québec, 1998.

Ferchiou (S), Femmes et patrimoine en Tunisie, Marseille, 1990.

Ferchiou (S), (ed.), Hassab wa nassab. Parenté, alliance et patrimoine en Tunisie. Paris, 1992.

Henia, (A), Propriété foncière et stratégies sociales à Tunis à l'époque moderne(XVIe- XIXe),

Tunis, 1995.

Henia, (A), Origine et évolution d'un patrimoine familiale tunisois(XVIIe-XIXe s.), IBLA, n°154-155, Tunis, 1984-1985.

Ravis-Giordani, (ss la direction), Femmes et Patrimoine dans les sociétés rurales de l'Europe méditerranéenne, Paris, 1987.

Soudani (Z), Femmes et propriété foncière, Cirta, numéro spécial sur Femmes et Pouvoir, octobre 2000.

Tengour (O), Fortune et infortune des femmes de Constantine, communication au colloque sur les pratiques quotidiennes et vie matérielle des femmes au Maghreb, Tunis, 25 et 26 Septembre 1996.

