

# GAZETTE DES TRIBUNAUX

## JOURNAL DE JURISPRUDENCE ET DES DÉBATS JUDICIAIRES.

### ABONNEMENT:

Trois Mois, 18 Francs.  
Six Mois, 36 Francs.  
L'année, 72 Francs.

FEUILLE D'ANNONCES LÉGALES.

### BUREAUX:

RUE HARLAY-DU-PALAIS, 2,  
au coin du quai de l'Horloge, à Paris.  
(Les lettres doivent être affranchies.)

### Sommaire.

**DU DROIT DE PROPRIÉTÉ EN ALGÉRIE.**  
Justice civile. — Cour royale de Paris (ch. des vac.) : Séparation de biens; reprises de la femme; effets à l'usage du mari; revendication. — Contribution; saisie-arrest sur une portion contr butoire; référé. — Chasse; pièce de terre close par un fossé.  
Justice criminelle. — Cour d'assises de la Seine: Vols nombreux; fausses clés; deux accusés. — Cour royale d'Alger (ch. criminelle): Faux commis par des fonctionnaires publics; accusation contre l'ex-greffier du 1<sup>er</sup> Conseil de guerre d'Oran, et contre le capitaine rapporteur.  
Cronique

### DU DROIT DE PROPRIÉTÉ EN ALGÉRIE.

La constitution, la garantie, et la facile transmission du droit de propriété, ne peuvent être trop tôt assurés par des dispositions législatives dans un état naissant; mais ces dispositions, conditions premières de l'affermissement et du progrès de toute société, une fois arrêtées, ne doivent être modifiées que pour satisfaire aux exigences des plus impérieuses d'une situation politique exceptionnelle.

Cette situation existe-t-elle aujourd'hui pour l'Algérie, et justifie-t-elle suffisamment l'ordonnance du 21 juillet 1846 sur la propriété rurale, portant modification des titres V et VI de celle du 1<sup>er</sup> octobre 1844, dont nous avons précédemment rendu compte? (*Gazette des Tribunaux* des 31 octobre et 1<sup>er</sup> novembre 1844.)

Une très vive polémique est engagée à ce sujet entre les divers organes de la presse. Pour mieux faire apprécier la nature et la portée du débat, nous présenterons, avant d'examiner les prescriptions mêmes de l'ordonnance du 21 juillet et les critiques dont elle a été ou peut être l'objet, le résumé historique des dispositions législatives antérieures, et des circonstances pour lesquelles cette dernière ordonnance a été faite.

La question de la prise de possession européenne du sol algérien a été sérieusement posée à la Commission instituée au mois de décembre 1833: la première solution n'en a été réellement proposée que par la grande Commission de colonisation nommée le 17 décembre 1841.

De nombreuses acquisitions avaient été faites par les européens dans les premiers temps de la conquête: des spéculateurs avides ou téméraires avaient acheté des propriétés sur la simple production d'actes de notoriété dressés tout exprès pour ces ventes, et n'indiquant ni situation, ni contenance, ni limites, ni droits des vendeurs, ni disponibilité des immeubles vendus. Les propriétaires ligés, de leur côté, s'étaient bien gardés de se dessaisir des véritables titres, afin de s'en servir au besoin contre les acquéreurs.

La situation se résumait ainsi: Droit de propriété sans assiette certaine ni pour l'Etat, ni pour les particuliers; contrats sans garantie comme sans application possible au sol; pénurie de terres disponibles pour le travail et pour les capitaux européens; absence complète de toutes les conditions de la fertilisation et du peuplement du pays.

Divers projets de la grande commission de colonisation, successivement communiqués au Conseil d'Etat, à l'administration locale, remaniés au ministère de la guerre, revêtus enfin de la sanction royale, sont devenus les ordonnances des 1<sup>er</sup> octobre 1844, 15 avril, 21 juillet, 30 octobre et 9 novembre 1845.

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1844, en dégageant, ainsi que nous l'avons exposé à l'époque de sa promulgation, la propriété sérieuse de ses entraves, a accordé au travail, à la possession utile des avantages inconnus, sans doute, dans notre législation, mais nécessaires en Algérie. Elle a imposé, en même temps, à tout détenteur de terres incultes l'obligation de produire un titre antérieur à 1830, indiquant la situation, la contenance et les limites de la propriété. A défaut d'un titre de ce genre vérifié par les Tribunaux, elle a exigé la fertilisation de ces terres, ou un im.ôt de 5 francs par hectare, ou enfin la dépossession sans compensation.

Nous avons pensé, avec Montesquieu et comme l'Assemblée nationale, dans son préambule si remarquable de la loi du 5 janvier 1791, que le droit sacré de propriété particulière est subordonné à l'intérêt général, et que, « plus le climat porte les hommes à fuir la culture des terres, plus la religion et les lois doivent les y exciter. »

Nous avons approuvé le principe de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1844; nous disions seulement que tous les germes de prospérité qu'elle renfermait ne viendraient à bien qu'à la condition que l'administration se montrerait habile à les féconder.

L'ordonnance du 21 juillet 1845 a donné au ministre une légitime intervention dans les concessions petites et grandes, intervention rendue nécessaire par la manière déplorable dont l'administration locale peuplait les villages. L'ordonnance du 30 octobre suivant a subordonné à des conditions faciles à remplir la restitution des biens séquestrés. L'ordonnance du 9 novembre, enfin, a prescrit la recherche des biens du Domaine, dans le but évident de trouver des terres à concéder et de réaliser la pensée de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1844.

Cette pensée cependant, par des raisons que nous n'examinons pas en ce moment, est restée sans suite. L'ordonnance de 1844, qu'elle ait été inexécutable dans quelques-unes de ses parties, ou que son inexécution puisse être attribuée au mauvais vouloir de l'administration locale, est restée lettre morte, en tout ce qui se rapporte à la propriété suspecte et stérile. Aussi, jusqu'au 1<sup>er</sup> octobre 1846, la situation de la propriété rurale en Algérie n'a pas changé.

Cette ordonnance, en maintenant la plupart des dispositions de celle du 1<sup>er</sup> octobre 1844, consacre d'importantes innovations.

L'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre ne soumettait à la vérification que les titres de propriété concernant les terres incultes. Tous les titres des propriétés rurales, excepté ceux de propriétés situées dans certaines communes de la banlieue d'Alger et des principales villes de l'Algérie doivent aujourd'hui être vérifiés non plus par

les Tribunaux, comme précédemment, mais par le conseil du contentieux. Aucun titre n'est reconnu régulier, s'il n'a une date certaine antérieure à 1830, s'il n'indique, comme le demandait l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre, la situation, la contenance et les limites de l'immeuble. Le propriétaire de la terre cultivée reçoit, sans aucune condition, un titre régulier en échange d'un titre irrégulier. Un titre nouveau, n'est, au contraire, donné au propriétaire de terres incultes qu'autant qu'il s'engage à faire, dans un délai de cinq ans, 5,000 francs de constructions, par chaque 20 hectares; et, sous la même obligation, s'il ne peut conserver la terre qu'il détenait, l'administration lui concède gratuitement un hectare de terre par chaque trois francs de rente du prix d'achat qu'il a indûment payé. Ces terres sont prises dans les nouveaux territoires qu'il appartient au ministre d'assigner à la colonisation européenne.

L'anarchie de la propriété rurale en Algérie, l'inculture des terres, les nécessités de la colonisation ont déterminé l'administration à adopter ces mesures. Le salut de l'Algérie dépend, à ses yeux, de l'utile emploi que la France saura faire du temps de paix dont elle dispose. Cette paix peut avoir un terme, et, au cas d'une guerre européenne, il faudrait regretter amèrement de n'avoir pas mis ce pays, par sa population, par sa culture, en état de faire face, avec ses seules ressources, à une situation difficile. Enfin l'utilité de faire sortir l'Algérie de l'état de choses actuel exige l'intervention de l'administration, au moins en principe, dans la culture des terres, et de notables restrictions au droit de propriété, très contestable d'ailleurs, des détenteurs de terres incultes.

Plusieurs colons, au contraire, prétendent que la situation que nous avons indiquée est fictive, et remettent à la fois en question l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre et l'ordonnance du 21 juillet. Ils soutiennent que la propriété rurale en Algérie n'est pas dans l'anarchie. Ils demandent l'application du droit commun, ou le bénéfice des usages musulmans qu'on n'avait pas abolis et auxquels ils se sont conformés en l'absence de toute législation française. Ils reprochent à l'administration de déclarer tout à coup irréguliers des titres, des actes qu'elle a légalisés, accusent son silence ou son imprévoyance, et qualifient de vexatoires et de rétroactives ses prescriptions. Ils se plaignent qu'on les rende responsables d'une situation qu'ils n'ont pas pu modifier, et qu'on ne leur laisse leur liberté et leur repos qu'à la condition de travaux pour l'exécution desquels l'Etat n'a pas su leur donner la salubrité, la protection nécessaires, et argumentent de quelques imperfections des deux ordonnances, ils demandent qu'elles soient retirées comme illégales, inopportunes et nuisibles. Au lieu, disent-ils, d'exiger sous peine d'éviction, des anciens propriétaires, la production de titres qu'ils n'ont pas, et de substituer, dans ce cas, à d'anciens colons de nouveaux venus; au lieu d'essayer de faire de l'agriculture par intimidation, et d'imposer des charges trop onéreuses, il faudrait immobiliser la propriété aux mains de ceux qui la détiennent; il faudrait s'en rapporter à l'intérêt privé du soin de la faire fructifier le mieux et le plus tôt possible.

Les arguments des deux opinions ainsi mis en présence, de quel côté est la vérité?

L'anarchie de la propriété rurale en Algérie ne nous paraît pas contestable. La plupart des titres, nul ne l'a nié, n'indiquent pas la division de la propriété. Les biens de l'Etat se trouvent donc confondus avec ceux des particuliers.

Les principes généraux du droit, les usages du droit musulman, exigent-ils que cet état de choses soit maintenu? Les principes généraux du droit donnent à l'Etat, comme à un simple particulier, le droit de sortir de l'indivision, par application de l'article 815 du Code civil. Les usages musulmans sont plus explicites encore: « La législation musulmane appelle mortes, dit M. Marcarelli (1), les terres vaines et vagues; elle excite à en tirer des fruits, elle trace les conditions dans lesquelles elles peuvent être vivifiées. Législateur équitable et sage, Mahomet lui-même a dit: « La terre morte appartient à celui qui la vivifie. » Et ces paroles du prophète forment la base de la législation musulmane en cette matière. D'Hosson, tome 5, page 95, expose ainsi le principe: « Dans tous les temps, le souverain est le maître de disposer des terres vaines et vagues de l'empire; mais il doit pour l'intérêt de l'Etat les constituer terres tributaires, sans avoir égard ni à la religion, ni à la condition politique de ceux à qui il les accorde, qu'ils soient régicoles musulmans ou sujets tributaires. Le législateur enfin s'occupe de l'effet que peut produire le simple abornement d'une terre morte. S'il l'a, dit-il, bornée depuis trois ans sans l'avoir vivifiée, elle doit lui être reprise et donnée à un autre. »

L'ordonnance du 21 juillet 1846 s'est inspirée de ces dispositions mêmes de la loi musulmane, et il y a plus de trois ans que les colons laissent leurs terres incultes.

La loi politique, la loi civile, les usages musulmans ne peuvent donc être raisonnablement invoqués par les colons contre la vérification de leurs titres, et le trouble de leur possession irrégulière.

Le principe de la non-rétroactivité des lois est-il un plus fort argument à l'appui de leurs réclamations? Les titres de propriété constatent que la terre, pour employer une image, a en quelque sorte fait faillite; elle doit dix mille hectares, elle n'en a que cinq mille; une vérification des créances est indispensable. Cette vérification n'implique aucune annulation du droit du porteur d'un titre, mais seulement une interprétation, une définition de ce même droit. La nécessité de cette interprétation, de cette définition est prouvée par les termes mêmes des titres, par les nécessités de toute société organisée ou à organiser.

Des dispositions générales et réglementaires étaient indispensables dans de semblables circonstances. Les Tribunaux qui ne doivent connaître que d'intérêts individuels et non prendre des dispositions de ce genre (article 5 du Code civil), n'auraient pu suppléer au silence d'une loi

interprétative. L'ordonnance statue par voie de déclaration et d'interprétation. Ce n'est pas là un cas de rétroactivité.

Une seule des conditions exigées pour les titres, celle d'une date antérieure à 1830, peut paraître porter atteinte au principe de la non rétroactivité. Cette exigence, sans doute, n'est pas justifiée au même titre que celle de la délimitation, qui est une des conditions de toute société organisée; mais elle n'a pas de graves inconvénients, parce que les titres manquent bien plutôt de limites que de date. On peut, en outre, invoquer à l'appui, les désordres du lendemain de la conquête, la nécessité de faire cesser l'état de main-morte des terres, l'incomplète efficacité de toutes les autres prescriptions possibles. Le législateur, dans la situation qui nous est connue, a pu, par excès de précaution, mais dans l'exercice de son droit, décider, par voie d'interprétation, qu'une des conditions indispensables de la légitimité d'un titre serait une date antérieure à la conquête. Nous verrons, au reste, qu'il n'y a ici qu'une rigueur de principe, et que, dans la pratique, cette exigence reçoit d'équitables tempéraments.

L'Etat ne fait qu'exercer un droit légitime, nécessaire, et la propriété délimitée, la propriété sérieuse n'a pas à redouter les désordres que pourrait entraîner les applications répétées de ce droit extrême. L'ordonnance elle-même se déclare inapplicable aussitôt qu'une situation normale est faite, puisque ses dispositions n'atteignent pas la banlieue des villes.

Le silence de l'administration, les formalités dont les actes d'acquisition ont été l'objet, ne sauraient davantage motiver les plaintes des colons.

Il y avait des propriétés sérieuses et des propriétés aléatoires. L'administration a, par son silence, laissé, comme elle le devait, aux colons, le soin de choisir.

Les formalités dont arguent les colons ne s'appliquent qu'à la forme des contrats, non aux objets possibles de ces mêmes contrats.

Les réclamations qui accusent l'Etat de n'avoir pas rendu possible la fertilisation de la terre sont-elles plus fondées? De nombreuses localités sans doute laissent à désirer sous le rapport de la salubrité et de la protection; mais des terres entourées de routes salubres, protégées dans le Sahel d'Alg., par exemple, et aux environs de Douera, sont restées et restent encore sans culture.

Les colons nous paraissent seulement fondés à dire, comme nous l'avons fait nous-même au sujet de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> octobre 1844, qu'il est fâcheux que l'administration ait statué si tardivement sur la propriété rurale; mais aussi avec nous ils doivent conclure que tout nouveau retard, que toute réforme qui ne serait pas une réforme à fond, et qui nécessiterait encore d'autres modifications, entraîneraient de nouveaux maux.

La déclaration de l'irrégularité des titres, posée en principe, était évidemment le seul moyen de donner pour l'avenir aux terres une délimitation incontestable, au droit de propriété une constitution normale, à la colonisation une impulsion nouvelle, aux transactions immobilières plus d'activité et de sécurité.

L'Algérie est ouverte depuis seize ans aux entreprises de l'industrie privée; l'Algérie n'a pas encore de population agricole! De nombreuses et de magnifiques propriétés, depuis seize ans, restent sans culture. Le dernier mot de l'intérêt privé est qu'avant de s'engager dans des entreprises toujours incertaines, il vaut mieux attendre et recueillir sans faire de gains déboursés, et par le seul effet du temps, le profit de la plus value résultant pour les terres des sacrifices et des travaux de l'Etat. On doit approuver l'administration d'avoir voulu mettre fin à cet état de choses dans l'intérêt de la nouvelle société à fonder en Algérie, comme dans l'intérêt politique de la France. Il s'agit seulement de savoir si ces résultats ne seront pas obtenus au prix du sacrifice des intérêts privés de colons, qui ont pu sans doute s'aveugler en achetant en Algérie des propriétés sans limites, ils se livreraient à un jeu de hasard, mais qui pour enjou on mis et mettent encore leur vie et leur fortune.

L'examen des dispositions mêmes de l'ordonnance et du règlement du 17 septembre dernier, pris par le ministre de la guerre en exécution de l'article 54, ne permet à ce sujet aucune méprise. Ces dispositions, en effet, ne sont nullement à redouter pour un ancien ou un nouveau colon, si ses capitaux sont disponibles, s'il a l'intention bien réelle de fertiliser le sol qu'il occupe ou qu'il demande.

Ce colon, supposons-le dans la position la moins favorable, détenteur de terres en vertu d'un titre, sans date certaine, antérieure à 1830, sans indication de la situation, de la contenance et des limites de la propriété, ce titre est déclaré irrégulier par le conseil du contentieux; mais le droit qui en résulte, incontesté et garanti par un nouveau titre pour les terres cultivées, n'est pas annulé, même pour les terres incultes, il est seulement interprété et défini. Des terres incultes sont attribuées gratuitement à ce même colon, à raison d'un hectare par chaque 3 francs de rente de son prix d'achat et sous l'obligation de faire 5,000 francs de constructions par chaque vingt hectares, dans un délai de cinq ans.

Aucun homme pratique ne verra là une condition bien dure. Ce n'est pas 5,000 francs qu'il faut pour l'exploitation de vingt hectares, c'est plus du double, et les nécessités mêmes de toute exploitation agricole en Algérie, sont bien plus rigoureuses que l'ordonnance elle-même. Il n'y a donc ici qu'une précaution justifiée par les antécédents de ceux qui en sont l'objet, qu'une indication des conditions de succès que le gouvernement devait à tous égards aux colons qui veulent demeurer ou s'établir en Algérie.

Le règlement ministériel du 17 septembre, au reste, adoucit encore, dans son exécution, ces dispositions de l'ordonnance. Ainsi, si la propriété est bien délimitée, bien que le titre soit irrégulier, si le plan demandé est produit, le détenteur sera confirmé dans sa possession pour les terres incultes comme pour les terres cultivées. Les propriétaires voisins, qui se mettront d'accord, trouveront l'administration disposée à sanctionner leur arrangement; mais ils devront cultiver sous peine de payer 10 fr. par hectare de terres incultes.

Les colons qui, après s'être exposés dans le passé, à

tous les mécomptes d'un jeu de hasard, se refuseraient, dans l'avenir, de satisfaire à des conditions d'exploitation reconnues insuffisantes, se trouveront donc seuls soumis à toutes les conséquences d'une éviction méritée; et si l'on préfère des nouveaux venus à d'anciens habitants, c'est que ceux-ci voudraient perpétuer le *statu quo* de l'Algérie, tandis que leurs successeurs, abandonnant l'ancien système d'une colonisation expectante et improductive, entreront dans les voies d'une colonisation immédiate et féconde.

L'exécution de ces dispositions ne peut qu'être profitable à la colonisation et aux colons; mais est-elle assurée? Nous le désirons, nous voulons l'espérer.

Mais nous comptons surtout sur les utiles applications que peut recevoir dans divers cas qu'il nous reste à examiner la faculté laissée au ministre, dans une juste prévoyance, de statuer par voie de règlement pour les difficultés imprévues.

Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de l'ordonnance du 21 juillet, la vérification des titres n'est pas imposée dans la banlieue d'Alger. Les terres dans cette banlieue ont, il est vrai, une valeur bien déterminée; elles sont généralement délimitées; mais n'est-il pas à craindre qu'elles ne restent longtemps encore incultes, puisque la culture n'y est pas obligatoire? N'aurait-il pas été également utile de leur appliquer toutes les dispositions coercitives de l'ordonnance.

Nous regrettons aussi que les Tribunaux ne soient pas restés chargés de la vérification des titres qui se fût faite alors dans toutes les provinces simultanément. Il eût été facile de pourvoir à l'insuffisance de leur nombre par la création de chambres temporaires. Les Tribunaux connaissant seuls des affaires de propriété, aucun conflit n'était possible.

Mais puisque l'administration a confié cette mission au conseil du contentieux, nous espérons que les prescriptions ministérielles rappelleront à ce conseil que la division de la propriété à consacrer doit avoir pour règle et pour but la possession effective et le travail, et qu'il importe avant tout de faciliter les transactions amiables comme le meilleur moyen de prévenir les conflits de juridiction.

Nous avons enfin un conseil à donner aux colons. Ils nous semblent trop oublier que les ordonnances du 1<sup>er</sup> octobre 1844 et du 21 juillet 1846 sont, en matière de colonisation, les premiers actes importants de l'administration civile en Algérie. Il y a de leur intérêt et de leur avenir qu'elles soient exécutées, fussent-elles plus imparfaites qu'ils ne le disent. On aurait à déplorer longtemps que de nouvelles résistances fissent naître de nouvelles complications. Une situation normale doit être faite le plus tôt possible à la propriété en Algérie. Les colons sérieux n'ont qu'à gagner au système consacré par l'ordonnance. Rien d'impossible, rien de vexatoire ne leur est demandé. Ils trouveront aisément, dans le délai de près de six années qui leur est accordé, les bras et les capitaux dont ils ont besoin. La production de leurs titres, même irréguliers, leur fera obtenir des terres de préférence à ceux qui viendront plus tard; ils posséderont avant les autres des propriétés affranchies de tout litige; on ne craindra pas de les leur acheter. Ils ne se feront plus le tort immense qu'ils se causent aujourd'hui en cherchant à faire croire qu'à cette heure la propriété algérienne est tombée en discrédit, alors que l'agiotage seul est en déroute.

### JUSTICE CIVILE

COUR ROYALE DE PARIS (chambre des vacations).

Présidence de M. Cauchy.

Audience du 8 octobre.

SÉPARATION DE BIENS. — REPRISSES DE LA FEMME. — EFFETS À L'USAGE DU MARI. — REVENDICATION.

Le 25 novembre 1841, le Tribunal de la Seine prononça la séparation de biens d'entre le sieur et dame Delalogue, demeurant rue de Vendôme, 5. Le 7 décembre 1841, le mari, par un acte de donation en paiement, remplit sa femme de ses reprises en lui abandonnant son mobilier personnel. Un procès-verbal descriptif du mobilier fut dressé. Or, à la date du 18 juillet 1845 M. Balguerie, banquier, cessionnaire de M. Aguirre-Vengoa d'une créance de 7,000 francs, montant de condamnations obtenues contre le sieur Delalogue par jugement du Tribunal de commerce, fit pratiquer une saisie au domicile du sieur Delalogue; mais, en présence de la liquidation des reprises de la femme, l'huissier s'arrêta: toutefois il crut devoir saisir divers objets, tels qu'une mappemonde, un encrier syphoïde, des livres, des serre-papiers, etc., qui n'étaient pas compris dans l'état descriptif du mobilier, ainsi qu'un grand nombre d'habits, de paletots, de redingotes, gilets, pantalons, etc. à l'usage personnel du sieur Delalogue, qui n'étaient point non plus mentionnés dans ledit état.

M<sup>me</sup> Delalogue a formé une demande en revendication de ces effets mobiliers; mais à l'audience elle a fait défaut, et sa demande en revendication a été rejetée. Devant la Cour, la dame Delalogue a également laissé rendre un arrêt par défaut, confirmatif du jugement de première instance. C'est à cet arrêt qu'elle était aujourd'hui opposante.

En fait, la dame Delalogue soutenait, par l'organe de M<sup>me</sup> Rouyer, avocat, que c'était de ses deniers et non de ceux de son mari que les divers effets saisis avaient été payés. Elle représentait la facture de divers marchands, et notamment d'un tailleur, à qui elle a payé en trois années, pour vêtements à l'usage de son mari, 910 fr. Mais, ajoutait l'avocat, ce sont aujourd'hui de vieux habits; en les revendant, on n'en retirerait pas 40 francs; il y aurait à peine de quoi payer les procès-verbaux de saisie et de recouvrement. On ne s'explique pas l'intérêt d'une pareille saisie.

En droit, la dame Delalogue invoquait l'art. 1448 du Code civil, d'après lequel la femme séparée de biens doit subvenir pour partie et même pour la totalité, dans le cas du défaut absolu de ressources de la part du mari, aux charges du ménage. Si la saisie était maintenue, ajoutait l'avocat, le lendemain ma cliente serait obligée d'acheter







