

محاضرات السنة الثانية ماستير

تخصص قانون التوثيق

مقياس القانون العقاري

السنة الجامعية : 2022-2023

الأستاذ : لزرق بن عودة

المحاضرة الأولى

المحور الأول : التنظيم القانوني للعقار

الملكية العقارية في الجزائر قبل و أثناء الإحتلال الفرنسي

لقد عرفت الملكية العقارية قبل و أثناء الإحتلال الفرنسي ، تطورات و تحولات عميقة ، نرى أنه من المفيد شرح وضعها القانوني بشكل موجز

الفصل الأول : الملكية العقارية قبل الوجود العثماني

كانت الملكية العقارية في الجزائر قبل الوجود العثماني مقسمة إلى صنفين من الأراضي ، صنف يخضع لأحكام الشريعة الإسلامية و الفقه الإسلامي ، و صنف يخضع للأعراف و التقاليد .

الصنف الأول : الملكية العقارية وفق أحكام الشريعة الإسلامية و الفقه الإسلامي

لقد شكّل النظام الإسلامي المطبق في الجزائر عقب الفتوحات الإسلامية لبلاد المغرب العربي و منها الجزائر ، أساس القواعد التي نظمت و حكمت الملكية العقارية في الجزائر فيما بعد .

وقد كانت أغلبية الأراضي في الجزائر في بداية العصر الإسلامي ملكا للعائلة أو القبيلة ، و كانت تستغل

في شكل جماعي يشبه المشايعة الفلاحية البدائية ، بحيث يتقاسم أفراد العائلة أو القبيلة في كل موسم

فلاحي قطع أرضية على سبيل الإنتفاع و الإستغلال و ليس على سبيل التملك ، إستناد إلى بعض

الآيات من القرآن الكريم خصوصا تلك التي تذكر أن الله تعالى هو مالك كل شيء ، و أن وجود الإنسان

على الأرض ما هو إلا وجود محدود في الزمان و المكان ، و أن الله خلق الأرض لينتفع بها الإنسان

فقط . لكن سرعان سرعان ما إتضح أن هذه التفسيرات كانت كانت مجرد تفسيرات ضيقة و سطحية أمام

ما يناقضها من آيات و أحاديث .

كما كان لنظام التكافل الإجتماعي في الإسلام و تطور الفكر الديني أثرا بالغا في التأسيس للقواعد التي نظمت الملكية العقارية فيما بعد .

و عموما فقد كانت الأراضي في هذه الفترة مقسمة إلى صنفين :

❖ الأراضي الموات أو الميتة

❖ الأراضي الحية أو الخصبة

و كلا الصنفين كانا مقسما إلى :

• أراضي العشور

• أراضي الخراج (بعد الفتوحات الإسلامية ، إحتفظ بعض الأهالي ممن إعتنق الإسلام بملكية أراضيهم أما أولئك الذين لم يعتنقوا الإسلام ، فإنهم يخضعون لدفع ضريبة على أملاكهم العقارية تسمى الخراج و التي إعتبرها بعض الفقهاء أنها تعتبر بمثابة بدل إيجار يدفعه أصحاب هذه الأراضي مقابل حمايتهم ، و أن معظم أراضي الخراج كانت بأيدي البربر و قد زال هذا النوع بعد إعتناق هؤلاء للإسلام)

• أراضي الوقف أو الحبوس

الصنف الثاني : الملكية العقارية وفق الأعراف و التقاليد

لقد ظلّت الأراضي الواقعة بمنطقة القبائل و المناطق الصحراوية خاضعة لنظام خاص مستمد من الأعراف و التقاليد السائدة بهذه المناطق ، و لم تتأثر لا بأحكام الشريعة الإسلامية عقب الفتوحات و لا بالقوانين التي فرضتها الدولة العثمانية ، ولم تستطع حتى القوانين الفرنسية محو آثارها .

أولا : منطقة القبائل

و بناء على هذه الأعراف و التقاليد تم تقسيم و تصنيف الأراضي إلى أربعة 04 أصناف هي :

1- أراضي الملك : و لمالكها مطلق التصرف فيها ، سواء بعوض أو بدون عوض

2- الأراضي المشتركة : و تضم مجموعة الأراضي المشتركة بين سكان القرية و التي يتم إستغلالها

جماعيا كمراعى للمواشى

3- الأراضي البلدية : و تضم مجموعة الأراضي المملوكة لسكان القرية ككيان سياسي و إجتماعي

كالأسواق و المطاحن و أراضي الرعى

4- الأراضي المشمل : و يضم هذا النوع من الأراضي التركات التي لا وارث لها و الأراضي الموهوبة من قبل الخواص ، و عموما كان يتم تخصيص هذا النوع من الأراضي للخدمات العمومية ، كتلك المخصصة للمقابر و الأضرحة .

ثانيا : المناطق الصحراوية أو السهبية

و يمكن تقسيها إلى قسمين يتحكم في مدى تملكهما ملكية خاصة أو جماعية عامل وفرة الماء

1- أراضي الواحات (الأراضي الحية) : و هي وحدها التي كانت محلا للتملك الخاص في شكل

أراضي ملك ، على إعتبار أن هذه الأراضي كانت تسقى بشكل منتظم سنويا

2- أراضي الجلف (البور أو الدايات) : و هذه الأراضي كانت تعتمد في سقيها على مياه و سيول

الوديان في فترات المطر ، و لذلك فإن هذا النوع من الأراضي لم يكن محلا للتملك الخاص و إنما

كانت تستغل جماعيا من طرف جماعة أو قرية أو مجموعة من القرى

ملاحظة : إختلف الباحثون بشأن ما إذا كانت هذه الأراضي هي نفسها بم يعرف اليوم بأراضي العرش

فيرى البعض أنها فعلا هي الأراضي التي سماها العثمانيون و الفرنسيون بأراضي العرش ، في حين يرى

البعض أنها نمط مستقل من الملكية العقارية يختلف عن الملكية العرشية .

الفصل الثاني : الملكية العقارية أثناء الوجود العثماني (1516-1830) (سنة 2019)

لقد عرف الوضع القانوني للملكية العقارية في الجزائر أثناء الوجود العثماني العديد

من الأشكال و الأنواع ، تختلف باختلاف المالك لها .

1- أراضي البايلك

كانت هذه الأراضي تقع قرب أكبر المدن و هي من أخصب الأراضي ، و قد تكونت من الأراضي

المنزوعة من القبائل الثائرة على الحكم العثماني ، و من الأراضي غير المملوكة ، و من بعض أراضي

الموات (الأراضي الميتة) .

كما كانت الإدارة العثمانية (الباي) تمنح جزءا من أراضي البايلك إلى بعض الأسر و القبائل الموالية لها

و التي كانت تعرف بأرض العزل .

و عموما فقد كانت أراضي بايلك مقسمة إلى أربع 04 أقاليم موزعة على النحو التالي :

أ- دار السلطان : و يشمل مدينة الجزائر

ب- بايلك التيطري : و يشمل مدن الوسط غير الصحراوية ، و عاصمته المدينة

ج- باييك الشرق : ويشمل مدن الشرق و عاصمته قسطنطينة

د- باييك الغرب : ويشمل مدن الغرب و عاصمته معسكر قبل أن تنتقل إلى وهران

2- أراضي المخزن

وهي تلك الأراضي التي كانت تمنحها الإدارة العثمانية للعرب المجندين في صفوف الجيش العثماني حيث عمدت الإدارة العثمانية إلى مجازاة كل متطوع عربي ينضم إلى الجيش بمنحه أرضا ، تحدد مساحتها بعدد أفراد عائلته و عدد الأفراد الذين يقنعهم بالولاء و الانضمام إلى الجيش .

أما عن الحق الممنوح فهو حق الإنتفاع و ليس الملكية ، فلا يجوز للجندي المستفيد من قطعة الأرض التصرف فيها سواء بعوض (كالبيع) أو بدون عوض (كالهبة و التاجير و التنازل) ، و كان حق الإنتفاع الممنوح للجندي المستفيد يخول له و لأسرته إستغلال الأرض بشكل شخصي مقابل أتاوة رمزية تسمى " حق الشبير " . أما في حالة وفاة المستفيد ، فيؤول حق الإنتفاع إلى أولاده الذكور دون الإناث ، شريطة ولائهم للسلطة العثمانية

3- أراضي العرش

و هي مجموعة الأراضي التي كانت تستغل أبا عن جد في وضع شبيه بالملكية الجماعية من قبل عائلات تقيم في منطقة واحدة ، و تتحد من نفس الجذور و الأصول .

و معظم أراضي العرش هي ذات مساحة شاسعة و ذات وجهة فلاحية ، و قد تعاملت الإدارة العثمانية مع هذا النوع من الأراضي بتحفظ و حذر ، و لم يثبت أن جردت عرشا من أرضه تجريدا جماعيا .

4- أراضي الحبوس أو الوقف

الحبس أو الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد و التصديق بالمنفعة العامة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر و الخير ، و غالبا ما كان الملاك يلجأون إلى الوقف لما يعطيه من طابع ديني مقدس يحول دون مصادرة أملاكهم من قبل الحاكم أو بغرض حرمان الإناث من الميراث .

5- أراضي الملك

يعتبر نظام الملك أو ما كان يعرف بالأراضي الإسلامية النظام الأصلي و الطبيعي في الجزائر قبل الوجود العثماني ، و قد إنحصرت مساحة هذه الأراضي عقب تجريد الملاك الأصليين منها سواء بعد دخول العرب أو العثمانيين (خاصة في منطقة القبائل و التي لم تتأثر بالغزو بسبب صعوبة التضاريس الجبلية و تجذر الأعراف فيها) ، فهذه الأراضي لم يمتلكها المعمرين الأوربيين ، و ظلت خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية و الأعراف والتقاليد ، وكانت تتوزع داخل المدن الكبرى وعلى أطرافها و في المناطق الجبلية لاسيما منطقة القبائل ، كما كانت تتواجد أيضا في منطقة وهران و مستغانم و بعض مناطق تلمسان و قسنطينة و الأوراس و وادي الشلف و الواحات الصحراوية . كما تشكلت بعض أراضي الملك في مناطق أخرى بناء على عقود بيع أو تنازل من الباي أو من الخواص لبعض الأسر الموالية للوجود العثماني .

وقد ظلت أراضي الملك في أغلبها تشكل ملكية شائعة بين مجموعة من الشركاء أو الورثة و ذلك لندرة إجراء القسمة في تلك الحقبة . و هذا بإستثناء منطقة القبائل التي إنتهت إلى تجزئة الأراضي بها إلى مساحات لا تتجاوز بعض الآرات . و كانت ملكية هذه الأراضي تثبت بعقود رسمية محررة من طرف الطلبة بحضور الجماعة ، و في حالة غياب السند ، كان يكفي بالشهرة لإثبات الحيازة الطويلة .

غير أن الواقع العملي قد أثبت أن أغلب السندات العرفية المثبتة لملكية هذه الأراضي ، لم تعد تعكس الوضعية المادية و القانونية لهذه العقارات على أرض الواقع ، بسبب الشيوخ و القسمة المخفية . و بالتالي فإنه و حسب رأينا فإن تسوية وضعية هذه العقارات يتم إما في إطار عملية مسح الأراضي العام بالنسبة للمناطق التي شملها المسح أو في إطار القانون رقم 07-02 المؤرخ في 27 فبراير 2007 المتضمن تأسيس إجراء لمعاينة حق الملكية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري بالنسبة للمناطق غير الممسوحة .

الفصل الثالث : الوضع القانوني للملكية العقارية في الجزائر في عام 1830

حسب الأرشيف لتلك الفترة ، فإن الجزائر كانت تضم 40 مليون هكتار من الأراضي الصالحة للزراعة أي 14 مليون هكتار في التل ، و 26 مليون هكتار على الباقي من القطر الوطني . و هذه المساحة الإجمالية موزعة على الشكل التالي :

- * 1.500.000 هكتار تكون أملاك الدولة بصفة أملاك البايلك
- * 3.000.000 هكتار تضم الغابات ، أراضي بائرة ، أدغال ، الصخر ، مجرى الأنهار ، الأودية
- * 5.000.000 هكتار تسمى عرش أو سباغا ، كانت مخصصة لأعضاء القبائل بسند التمتع الجماعي
- * 4.500.000 هكتار يمكن إعتبارها ملكيات خاصة
- * 3.000.000 هكتار تشكل الوحات أو القصور المقهورة بعمل الإنسان على الرمال و التي كانت ملكيات خاصة طبقا للشريعة الإسلامية ، بصفتها أراضي مينة منتعشة
- * 23.000.000 هكتار من الأراضي مسافات عامة ، خاصة مناطق الحلفاء التي صنفت بين التخصيصات الفردية أو الجماعية

أولا : السياسة العقارية الفرنسية و نتائجها

1- الأوامر الصادرة في 1844 و 1846 و 1851

أهم ما يميز الفترة التي أعقبت الإحتلال مباشرة سنة 1830 ، هو رواج عمليات المضاربة بالأراضي دون رقابة حيث قام الأهالي ببيع مساحات شاسعة للمعمرين الأوائل بدون سندات تثبت الملكية ، و أعاد هؤلاء المعمرون الأوائل التصرف فيها بغرض الربح و بدون مراقبة .

و بعد مرور 15 سنة من الفوضى ، تدخلت الإدارة الفرنسية بموجب الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 ثم الأمر المؤرخ في 02 جويلية 1846 .

أ- الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 : و كان يهدف إلى ما يلي :

- ❖ تسوية وضعية كل عمليات الشراء التي قام بها المعمرون
- ❖ إخضاع كل المعاملات العقارية التي تتم بين الأهالي و المعمرين الأوبيين للقانون الفرنسي

كما تضمن عدّة نصوص منها :

- نصا يلغي عدم قابلية التصرف في الأملاك الوقفية التي كانت تشكل عقبة أمام المعمرين
- نصا يُجيز للسلطة الإستعمارية نزع ملكية الأراضي التي بقيت بدون إستغلال بسبب إهمال أصحابها من الأهالي أو عجزهم عن إستغلالها ، و قد ترتب على هذا النص دمج مساحات شاسعة من من الأراضي في ملكية الدولة الفرنسية

ب- الأمر المؤرخ في 02 جويلية 1846

جاء هذا الأمر لتجنب المساوئ التي جاء بها الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 ، و تبسيط إجراءات مراقبة السندات .

حيث يتولى مجلس مختص يسمى " مجلس المنازعات " الذي يأمر بتعيين خبير من أجل تعيين الحدود و أخذ صور طبوغرافية عن الأرض ، و في حالة عدم إستجابة السند المقدم للمواصفات المحددة يأمر المجلس ببطلان السند ، و إعتبار الأرض ملكا للدولة الفرنسية .

ج- القانون المؤرخ في 16 جوان 1851

جاء هذا القانون للتأكيد على الأحكام المقررة بالأمرين السابقين (الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844 و الأمر المؤرخ في 02 جويلية 1846)

كما تبنى هذا القانون سياسة حصر الأراضي العرشية ، و ذلك بإعطاء الحائز لهذه الأرض سند ملكية عن جزء من الأرض مقابل تخليه عن الجزء الباقي لفائدة أملاك الدولة الفرنسية ، لتحفيز عمليات تقسيم الأراضي العرشية بين الأفراد لتسهيل عملية شراءها فيما بعد ، و قد تم تطبيق هذا القانون بشكل تجريبي على خمس عروش .

2- قانون سيناتوس كونسيلت (Sénatus consulte) الصادر في 22 أفريل 1863

إستهدف هذا القانون بشكل خاص تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية ، غير أن هذه العمليات جاءت تدريجيا ، بحيث تم الإعتراف أولا بحق الملكية الجماعية للقبائل الجزائرية على هذا النوع من الأراضي ، ليتم تحويل هذه الملكيات الجماعية فيما بعد إلى ملكيات فردية للعلائلات و الأفراد الموجودين في كل دوار ، و بهذه العمليات تحولت أراضي عرشية كبرى إلى ملكيات مفتتة و فردية تقبل جميع التصرفات لصالح المعمرين .

3- قانون فارني (Warnier) الصادر في 26 جويلية 1873

و قد عمدت الإدارة الفرنسية بموجب هذا القانون إلى فرنسة الملكية العقارية و ذلك باخضاع جميع المعاملات الواردة على العقارات بما فيها الأراضي الوقفية إلى القانون الفرنسي بغض النظر عن أطراف التعاقد ، مع إجراء تحقيقات عقارية جزئية و جماعية إستهدفت تسليم سندات الملكية و الملاحظ ميدانيا أنه منذ صدور هذا القانون بدأت السندات المحررة باللّغة الفرنسية أمام الموثقين بموجب هذا القانون تحل شيئا فشيئا محل السندات المحررة باللّغة العربية التي كانت بحوزة الأهالي إلا أن تعسف المحققين في تعاملهم مع السندات التي تثبت ملكية الأهالي بوصفها سندات مكتوبة باللّغة العربية و صادرة عن العهد التركي أو عقد للقاضي الشرعي أو الشيخ الطالب بالمسجد بالإضافة إلى إهمال وضعيات التقادم أو الحيازة الظاهرة للأهالي . أدى بالكثير من الأهالي إلى العودة إلى الإستغلال الجماعي للأرض و ترك محتوى السندات المسلمة و عدم الإعتداد بها .

و هكذا و أمام عدم نجاعة هذا القانون و فشله في تحقيق النتائج المرجوة منه ، تم إلغاءه بموجب القانون الصادر في 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926

الأول : إستهدف محاولة تطهير نهائي لأراضي العرش و الملك ، و تسليم الملاك سندات ملكية بعد إتمام إجراءات التحقيق الجزئية (هذه السندات لتزال إلى حدّ الآن محفوظة بالمحافظات العقارية ، و هي ذات حجية مطلقة إثبات الملكية العقارية ، إلا أن هذه السندات لم تعد تعكس الوضعية الحقيقية للعقار على أرض الواقع بسبب أعمال التصرف و القسمة المخفية أو التبادل أو السياسات المنتهجة بعد الإستقلال خاصة قوانين تقيد الملكية العقارية)

الثاني : وسّع عمليات عبر كامل التراب الوطني ، بما في ذلك الأراضي الصحراوية من خلال عمليات تحقيق كلي أو جزئية .

و عقب إندلاع الثورة التحريرية عمدت السياسة الفرنسية إلى تبني سياسة عقارية جديدة سميت بمرحلة " الإصلاح العقاري " أو التحديث العقاري " ، و ذلك من خلال المرسوم المؤرخ 26 مارس 1956 و الأمر المؤرخ في 03 جانفي 1959 .

1- المرسوم رقم 56-290 المؤرخ 26 مارس 1956 : و قد إستهدف أساسا ما يلي :

❖ إعادة تنظيم الملكية العقارية (بعد شعور الإدارة الفرنسية بعدم رضا الأهالي من سياسة تركيز الملكية العقارية بيد المعمرين)

❖ تشجيع المعاملات العقارية بالتراضي وفق مقتضيات المرسوم رقم 22-55 المؤرخ في 04 جانفي 1955 المتضمن نظام الشهر العقاري المعمول به في فرنسا .

❖ ضم المستثمرات الفلاحية بغية تجميعها و إعادة توزيعها من جديد

2- المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ 26 مارس 1956 المتضمن إصلاح الشهر العقاري

كانت الإدارة الفرنسية تستهدف من وراء هذا المرسوم ، و الذي بدأ سريانه ابتداءً من 01 مارس 1961 إلى توسيع مكاتب حفظ الرهون العقارية على كامل التراب الجزائري ، مع إجراء عمليات تخص مسح الأراضي و معاينة حق الملكية العقارية وفق أعمال إحصائية تقوم على مخططات هندسية .

ثانيا : السياسة العقارية الفرنسية و نتائجها : تطبيق مبدأ الحلول

استندت سلطات الاحتلال الفرنسي على مبدأ حلول الدولة الفرنسية مكان الدولة العثمانية ، فاعتبرت أراضي الإقليم الجزائري ملكا للدولة الفرنسية ، و هذا المبدأ مستقر عليه في الفقه الإسلامي و طبقه الأتراك قبل الاحتلال الفرنسي . فوجدت سلطات الاحتلال هذا المبدأ ملائما لتحقيق أغراضها ، فأخذ العسكريون ما ينفعهم من أحكام الشريعة و اسقطوا جل الأحكام التي كانت سارية المفعول قبل الاحتلال كنظام قانوني حاكم قائم بذاته.

و تطبيقا لهذا المبدأ - مبدأ الحلول - أصدرت مجموعة من النصوص القانونية و التطبيقية أهمها :

1 - قرار الحاكم العسكري في 08 سبتمبر 1830 القاضي بحلول الدولة الفرنسية مكان الأتراك مع ضم جميع أملاك البايك .

2- الأمرين المؤرخين على التوالي في 1844/10/01 و في 21 جويلية 1846 : هذين الأمرين و إن بدا في ظاهريهما يرميان إلى تخفيف الفوضى العقارية عن طريق البحث عن العقود و وضع ميكانيزمات للتصفية إلا أنهما زاد الطينة بلة ، نظرا للتحيز الواضح لفائدة الفئة الصغيرة للمعمرين على حساب الجزائريين أو كما كانوا يسمونهم بالأهالي (مواطنون من الدرجة الثانية) ، فكان ذلك نهبا للأراضي بطرق حضارية ، و قد سُمح بالتصرف حتى في الأوقاف إذا كان الطرف المشتري قادمًا من أوروبا ، و أعطيت كذلك إمكانية لشراء العقارات المباعَة بالربوع⁽¹⁾.

تم كذلك نزع الملكيات حتى في حالة وجود سند مع تطبيق تعسفي للمادتين 539 و 713 من القانون المدني الفرنسي المتعلقة بالأراضي الشاغرة أو التي لا مالك لها⁽²⁾.

3- إلحاق أراضي الوقف العام بدومين الدولة

يمنح نظام الملكية في القانون الفرنسي للمالك الاستثناء المطلق و الكامل على الملكية من خلال الحقوق الثلاثة المشكلة لها (حق التصرف ، حق الاستعمال و الاستغلال) فيختلف بذلك عن نظام الملكية في الإسلام

و لعل نظام الوقف يعتبر مثالا واضحا للتفرقة بينهما ، و باعتبار أنه في الأوقاف العامة ليس هناك مالك ظاهر حسب الشروط التي أقرتها النصوص القانونية الفرنسية ، لذلك فقد ألحق هذا الصنف من الأملاك بدومين الدولة.

4- مصادرة أراضي الملاك الأتراك و تضيق الخناق على أملاك القبائل

قامت سلطات الاحتلال الفرنسي بمصادرة أراضي الملاك الأتراك ، كما فرضت الحراسة على أملاك الأهالي و بالمقابل أخذت بالقوة الأراضي التي كانت تحوزها العروش و القبائل بحجة أنها لا تتناسب مع تعداد أفراد القبائل ، و أنها بقيت دون استغلال . و لعل من أهم النصوص القانونية التي صدرت في هذا الشأن نذكر :

1 - القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 و هو أول قانون صدر من البرلمان الفرنسي في المادة العقارية و أراد هذا القانون أن يحقق عدم انتهاك الملكية العقارية ، حرية الصفقات العقارية ، و تطبيق القانون الفرنسي على الصفقات مهما كان أطرافها أو ما يطلق عليها بفرنسة الملكية العقارية ، و قد ترتب على ذلك محاولة تكريس نظرية التمركز (Théorie du cantonnement) في أراضي العرش ، كما تم استبعاد حق الشفعة حتى فيما بين أفراد العائلة الواحدة ، لكن كل هذه الأمور ذهبت أدراج الريح و لم تعمر أحكام القانون السالف الذكر طويلا (1).

2- مرسوم السيناتورس كونسولت (Sénatus consulte) الصادر في 22 أبريل 1863 و هو نص تشريعي يخص على وجه التحديد أراضي العرش ، بحيث يحول حق الانتفاع على الأراضي العروضية إلى حق ملكية تامة و في مرحلة لاحقة هذه الملكية الجماعية الشائعة تنجزاً إلى ملكيات صغيرة فردية و تتبع في ذلك المراحل الآتية :

❖ تحديد الأقاليم الخاصة بالقبائل أو العروش

❖ تقسيم إقليم العرش إلى دواوير

❖ تأسيس الملكية الفردية داخل كل دوار

و كان الهدف من هذا المرسوم هو محاولة التغلغل في أوساط القبائل المتماسكة و كذا مصادرة أملاك من وصفتهم فرنسا بالخارجين عن القانون لكسر النسيج الاجتماعي و الثقافي الخاص بها ، لكن هذا المرسوم رغم ما يحمل من خطط استعمارية واضحة إلا أنه يحمل خصوصيات تقنية ساعدت الجزائر بعد الاستقلال في مجال تحديد أصل الملكية و في نظام الشهر العقاري يرجع إليها في كل مرة ، على الأقل في المناطق التي تتوفر عليها هذه الوثائق .

3 - القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارني (Warnier) كان يهدف هذا القانون إلى تعزيز فرنسا العقار في الجزائر مع دحر كل رموز النظام القانوني المبني بلبينات الأعراف المحلية المغمورة و المتشعبة بروح الشريعة الإسلامية الغراء .

القصل الرابع : مرحلة ما بعد الاستقلال

لقد عكفت الدولة الجزائرية منذ الاستقلال على تجسيد فكرة إعادة الأراضي و الأملاك إلى الدولة الجزائرية خاصة و أنها استقرت على الخيار الإشتراكي المدعم لملكية الدولة و إحتكارها لجميع وسائل الإنتاج . حدث ذلك بالرغم من العراقيل التي تضمنتها اتفاقية إيفيان بتاريخ 19/03/1963 ، بحيث كادت شروطها لا سيما شرط حماية الأوربيين أن تقف حجر عثرة في وجه الثورة الجزائرية الماسكة لزام السلطة حديثا آنذاك و يقودنا الحديث عن هذه المرحلة إلى الوقوف على ثلاثة محطات تاريخية هي :

مرحلة 1962 - 1984

بعد الإستقلال مباشرة صدر الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 المتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسي التي كانت سارية المفعول ، باستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو التي لها طابع استعماري عنصري أو التي تطل الحريات الديمقراطية .

و بالموازاة مع ذلك ، تدخلت الحكومة بمجموعة من النصوص القانونية الرامية إلى إعادة ما يمكن إعادته إلى نطاق الأملاك الوطنية ، خاصة بعد الرحيل الجماعي للمعمرين من مزارعهم ، و الذي كان له الأثر السلبي على الاقتصاد الوطني . و تتمثل أهم هذه النصوص القانونية فيما يلي :

أولا : النصوص المتعلقة بأبلولة الأملاك الشاغرة للدولة

1 - الأمر 020/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 المتضمن حماية و تسيير الأموال الشاغرة و قد صدر هذا النص الأول في المجال الفلاحي للمحافظة على الأملاك المهملة من طرف أصحابها الذين غادروا التراب الوطني ، فأقر إمكانية إدارة و تسيير هذا الصنف من الأملاك من طرف عامل العمالة خاصة إذا ثبت أنهم لم يستغلوها لمدة شهرين تبدأ من تاريخ نشر الأمر في الجريدة الرسمية .

2 - المرسوم رقم 62-03 المؤرخ في 23/10/1962 المتضمن تنظيم المعاملات العقارية الشاغرة نص هذا المرسوم على أنه تحظر جميع التصرفات : البيوع و الإيجارات المتعلقة بالأملاك الشاغرة باستثناء تلك التي تكون لفائدة لجان التسيير الذاتي المنشأة بموجب المرسوم 02/62 المؤرخ في 22/10/1962 أو لحساب المجموعات العمومية .

فحسب هذا النص كل العقود و الاتفاقات المبرمة إبتداء من الفتاح جويلية 1962 في الجزائر أو خارجها تعد باطلة الأثر ، كما أن المرسوم فرض على كل الذين أبرموا عقودا مع الفرنسيين أن بصرحوا بها في غضون 15 يوما تبدأ من تاريخ نشر هذا المرسوم ، و إلا فهي تحت طائلة البطلان ، و على إثر ذلك تدمج هذه الأملاك ضمن الأملاك الشاغرة .

لقد كان المنع و الحظر مفروضا على المعاملات العقارية المبرمة في الفترة الممتدة بين الفتاح من نوفمبر 1954 إلى غاية 05 جويلية 1962 .

3 - المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18 مارس 1963 المتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة سنّ هذا المرسوم لوضع حد نهائي للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين و الأوروبيين و حتى الجزائريين الموالين لفرنسا الذين امتنعوا عن القيام بواجباتهم كملاك حقيقيين ، بحيث نصت المادة 11 من المرسوم على أنه يمكن التصريح بشغور هذه الأملاك (Déclaration de Vacance) من قبل عامل العمالة .

و بعد التصريح بالشغور لهذه الأملاك بموجب قرارات ولائية ، عملت الإدارة الجزائرية على حصر و جرد هذه الأملاك لضمان تسييرها ، و قد كلفت بهذه المهمة مصلحة على مستوى الولاية تسمى بالمكتب الولائي للسكن (S.L.W) .

4 - الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 المتضمن أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة لقد عمل هذا الأمر على إدراج و ضم جميع الأملاك الشاغرة لأملك الدولة ، فأضحت تحت تصرفها و لكن بالشروط التي أقرها القانون .

ويعتبر هذا الأمر من النصوص القانونية المرجعية التي ما زالت الدوائر الإدارية التابعة للدولة تتعامل بها خاصة في تحديد أصل ملكية العقارات المراد بيعها .

وما يجدر التنويه إليه في ذات الصدد إنه بعدما أقر الأمر 66-102 أيلولة الأملاك الشاغرة للدولة و ضمها في دومين الدولة الخاص وفقا للإجراءات المنصوص عليها في المرسوم 63-88 . صدر المرسوم رقم 80-278 المؤرخ في 29 نوفمبر 1980 الذي ألغى جميع النصوص المتعلقة بتنظيم و تسيير الأملاك الشاغرة لا سيما إجراءات و شروط التصريح بالشغور المحددة في المرسوم 63-88 .

ثانيا : النصوص القانونية المتعلقة بدولنة الأملاك التابعة للمعمرين (l'Etatisation)

في هذا الشأن صدرت ثلاثة نصوص هي :

1 - القانون 63-176 المؤرخ في 26 جويلية 1963 المتعلق بالأملاك المسلوقة التي تمت مصادرتها من قبل الإدارة الاستعمارية لصالح القياد و البشاغات و الآغات و كل أعوان الاستعمار ، و يهدف هذا النص

إلى إدراج الأملاك المنزوعة ملكيتها دون وجه حق إلى أملاك الدولة ، و ذلك لمعاقبة الأشخاص المتعاونين مع السلطات الاستعمارية .

2 - المرسوم 63-388 المؤرخ في 01 أكتوبر 1963 المتضمن إدراج الاستغلالات الفلاحية التابعة لبعض الأشخاص الطبيعية أو المعنوية الأجنبية ضمن أملاك الدولة .

3 - الأمر رقم 74-258 المؤرخ في 27 أوت 1974 المتضمن إنشاء لجنة لمصادرة أملاك الأشخاص الذين يمسون بمصالح الثورة الاشتراكية .

لما كانت المبادئ الاشتراكية تسعى لتحقيق المساواة الاجتماعية فإنها حتما ستقضي على رموز البورجوازية و كان هذا النص أداة عملية لتحقيق ذلك ، و كانت هذه الأملاك تصدر لفائدة الدولة لا لسبب إلا أن الدولة الاشتراكية لا تقبل إلا رأس المال العمومي

ثالثا : النصوص المتعلقة بالأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة

بتاريخ 09 ماي 1963 صدر المرسوم رقم 63-168 يرمي إلى وضع الأموال منقولة كانت أم عقارية تحت حماية الدولة ، و ذلك بسبب أن طريقة إقتناءها أو إستغلالها أو إستعمالها ، قد ينجم عنه إخلال بالأمن العمومي (Ordre Public) ، أو بالسلم الاجتماعي (Paix Sociale) .

وكانت هذه الطريقة ترمي إلى حصر الأملاك التابعة للجزائريين و الرعايا الذين اثبتوا سلوكا معاديا للثورة التحريرية ، بتدخل الدولة في تسييرها ، و غل يد المالك عليها (خاصة الأملاك الفلاحية) .

وشروط وضع الأملاك تحت حماية الدولة كانت كالآتي :

- 1 - أن تكون طريقة تحصل المالك على الأملاك تخالف النصوص القانونية
- 2 - أن طريقة الإستغلال و الإستعمال تؤثر سلبا على الأمن العمومي أو السلم الاجتماعي
- 3 - صدور قرار من عامل العمالة يقضي بوضع الأملاك تحت حماية الدولة ، و لو أنه من الناحية العملية الكثير من القرارات لم تنشر بل و أنه لم تراع فيها حتى إجراءات التبليغ خلافا لما أقره المرسوم ذاته و لذلك صدرت أحكام قضائية تكرر للملاك الأصليين حق استرجاع أملاكهم خاصة ، و أن طابع وضع الأملاك تحت حماية الدولة كان مؤقتا و لم يكن أبدا نهائياً

فضلا عن ذلك أقر الأمر رقم 95-26 المؤرخ في 25-09-1995 المعدل و المتمم لقانون التوجيه العقاري 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، صراحة إمكانية استرجاع الأراضي الموضوعة تحت حماية الدولة من قبل أصحابها .

رابعاً : النصوص المتعلقة بقانون الثورة الزراعية La Révolution Agraire

يعتبر الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1973 المتضمن قانون الثورة الزراعية ، أحد القوانين الأساسية المؤكدة لإنتهاج الخط الاشتراكي في المجال الفلاحي ، و كان هذا القانون يحمل شعار (الأرض لمن يخدمها) كما أن الهدف منه كان هو القضاء على نظام الخماسة مع استغلال و إستصلاح أمثل للأراضي الفلاحية و تحقيق العدالة الاجتماعية .

بموجب هذا الأمر تم إنشاء الصندوق الوطني للثورة الزراعية (F.N.R.A) الذي يتكون من أصناف الأراضي الفلاحية التالية : أراضي التسيير الذاتي و التعاونيات الفلاحية ، أراضي العرش ، أراضي الخواص أراضي البلديات ، الأراضي التابعة للدولة و الولاية ، و حتى الأراضي الوقفية (الحبوس) .

و بالتالي أخضعت جميع هذه الأراضي إلى نظام الاستغلال الفلاحي الذي جاء به هذا الأمر. و بذلك اتسع نطاق الأملاك الوطنية اتساعا كبيرا ، شمل جميع الأراضي الزراعية المتاحة ، و بالمقابل فإن الملكية التابعة للخواص عرفت أحلك أوقاتها حيث أضحت نطاقها ضيقا جدا مكبلا بشروط بالغة التعقيد .

وعن آليات الدمج في الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، فقد سمح الأمر 71-73 لا سيما المادة 19 منه بإستعمال طريقتين لدمج الأراضي الفلاحية أو ذات الطابع الفلاحي في الصندوق :

الأراضي الفلاحية التي أدمجت عن طريقة الضم : و يتعلق الأمر بالأملاك الشاغرة و أراضي العرش و البلديات ، أي الأملاك التابعة للدولة أصلا.

الأراضي الفلاحية التي أدمجت عن طريقة التأميم أو التبرع : فبالنسبة للتأميم كان مجرد إجراء يرمي إلى تحويل ملكية مشروعات خاصة (تابعة للأفراد) إلى ملكية الدولة مع تنظيم إدارتها وفقا لما تقتضيه المنفعة العمومية للأمة ، و الشيء المؤكد أنّ التأميم له صبغة اقتصادية أكثر مما هو إجراء قانوني بحكم أنه يعتبر مظهرا هاما و خطيرا في ذات الوقت من مظاهر سياسة تدخل الدول خاصة الاشتراكية منها بقصد تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية ، و نتيجة لذلك يعد التأميم عملا من أعمال السيادة فلا يجوز الطعن بالإلغاء في القرارات الصادرة عن ذلك

و على ذكر قرارات التأميم لابد من تبيان أمر هام جدا ، و هو أن قرارات التأميم في الثورة الزراعية كانت قابلة للطعن فيها أمام لجنة ولائية إدارية و أخرى وطنية و لم تكن قابلة للطعن أمام القضاء ، فكان تدخل للإدارة على حساب مرفق القضاء .

خامسا : النصوص المتعلقة بتكوين الاحتياطات العقارية للبلديات

تعد عملية تكوين الاحتياطات العقارية للبلديات التي جاء بها الأمر 74-26 المؤرخ في 20-02-1974 إحدى العوامل الرئيسية في توسيع نطاق الأموال العامة داخل المحيط العمراني ، بحيث تضم الاحتياطات العقارية للبلديات جميع المساحات الأرضية التي يمكن أن يمتد إليها العمران السكني أو الصناعي المحدد طبقا لأدوات التهيئة و التعمير .

و بذلك كان بإمكان إدماج جميع أصناف العقارات المخصصة للبناء أو القابلة للبناء بموجب مداولات المجالس الشعبية البلدية ضمن الاحتياطات العقارية ، علما أن إدماج الأراضي التابعة للدولة أو التابعة للخواص في الذمة العقارية للبلديات ، كانت بعد تحدد قيمتها الإدارية من قبل مصالح أملاك الدولة خبير الدولة في هذه المسائل بناء على النصوص التنظيمية الجاري بها العمل آنذاك .

و للعلم أنه لم تكن هذه المبالغ (التعويضية) لتأخذ من قبل أصحابها في الكثير من الحالات ، حيث كانت تلقى مصير الإيداع بالخرينة العمومية ، نظرا لأنها لم ترقى لقبول الأفراد المعينين .

كما تضمن الأمر 74-26 نقطة أعتقد أنها كانت السبب فيإعتبره من قبل المختصين النص القانوني الذي ألقى بظلال الحظر على الأراضي المعدة للبناء ، إذ لم يكن أي تداول يقع بين الأشخاص داخل المحيط العمراني ، يسلم من تدخل البلدية كطرف في العقد المتضمن الصفقة العقارية ، فنصت المادة 07 منه " على أن الأراضي الخاصة الموجودة في حدود التصميم العمراني للبلدية تخصص لسد الاحتياجات العائلية لمالكها ، و كل ما زاد على هذه الحاجة يدمج في احتياط البلدية العقارية ، و لا يجوز التصرف في هذه الأراضي بأي صفة كانت إلا لصالح البلدية و يستثنى من هذا الحظر نقل الملكية عن طريق الإرث " .

و لهذا كان يتعين مراعاة حاجات الإيواء العائلي ، قبل إقرار الإدماج في الاحتياطات العقارية ، و إلا يعرض المقرر الإداري المتضمن الإدماج إلى البطلان .

وقد تم إلغاء الأمر 71-73 بموجب نص المادة 88 من قانون التوجيه العقاري 90-25 حيث نصت على أنه " تلغى أحكام الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فبراير 1974 ابتداء من تاريخ إنتهاء عمليات تطبيق المادة 86 أعلاه ، كما تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا القانون " .

مرحلة 1984 - 1990

تميّزت هذه المرحلة بصدور القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 ، و هو أول قانون خاص بتنظيم الأملاك الوطنية . و قد حاول المشرع من خلال هذا القانون سدّ الثغرات التي رتبها الواقع الاشتراكي و بشكل أدقّ التنسيق (التزاوج) بين نقيضين : التراث القانوني الفرنسي المتأثر برموز الليبرالية ، و النهج الاشتراكي المكرس لفكرة ملكية الدولة دون غيرها .

و عموما يمكن تلخيص مضمون أحكام هذا القانون في النقاط الآتية :

- 1 - تكريس فكرة المجموعة الوطنية ، و كذا مبدأ الإقليمية ، حيث إعتبر كل من له إقليم هو فقط من يثبت له حق التملك ، فحرمت بذلك كل المؤسسات ذات الطابع الإداري و الاقتصادي من إمكانية التملك .
- 2 - القانون إبتعد عن فكرة التقسيم الثنائي للأملاك الوطنية (أملاك عامة ، أملاك خاصة) .
- 3 - أورد تقسيم خماسي وظيفي للأملاك الوطنية هي : الأملاك العمومية ، الأملاك المستخرصة ، الأملاك الاقتصادية (كالثروات الطبيعية ، و جزء من أملاك المؤسسات الاقتصادية ...) ، الأملاك العسكرية و الأملاك الخارجية .

إلا أنّ أحكام هذا القانون فلم تعمر طويلا ، ليتم إلغاؤه في سنة 1990 .

مرحلة ما بعد 1990

عرفت هذه المرحلة حركية إصلاحية واسعة مسّت جميع مناحي الحياة ، و إنعكست هذه الإصلاحات على أرض الواقع بترسانة قانونية مسّت جميع المجالات الاقتصادية و الإجتماعية و السياسية . و كانت للأملاك الوطنية حصة من هذا التغيير الإصلاحي الذي ألقى بضلاله فوق كل رموز العهد القديم . حيث صدر القانون رقم 90-30 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية و تبع بالنصوص المطبقة له ، فكان على رأسها المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991 المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة و العامة التابعة للدولة و تسييرها و يضبط كفيات ذلك .

❖ التغييرات الجذرية التي مسّت الأملاك الوطنية

نصّ الدستور على أنّ الملكية العمومية تشتمل على : الممتلكات و الأنشطة الإستراتيجية غير القابلة للتملك الخاص ، و هي بصفة أدقّ قواعد حماية الأملاك العمومية بشكل عام (عدم التصرف ، عدم الحجز ، عدم الاكتساب بالتقادم) .

• كما أعاد الدستور من جديد بعث التمييز بين الأملاك الوطنية و العمومية و الأملاك الوطنية الخاصة

• زوال فكرة وجود أملاك اقتصادية ، عسكرية ، خارجية حسبما كان معروفا في قانون 84-16

• تم التأكيد على ممارسة حق الملكية الثابت للدولة و للجماعات المحلية (بلدية - ولاية) على الممتلكات سواء كانت عامة أم خاصة

• تحويل الملكية لفائدة المؤسسات الاقتصادية العمومية التي أصبحت تخضع لقواعد القانون الخاص

❖ تأثير أحكام قانون التوجيه العقاري على نطاق الأملاك الوطنية

و فيما يلي أهم أحكام قانون التوجيه العقاري :

- رفع القيود على المعاملات العقارية بإلغاء الأمر المتعلق بتكوين الاحتياطات العقارية للبلدية.
- أقر حق استرجاع الأراضي الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية أو المتبرع بها و حتى التي كانت تحت حماية الدولة.

- حدد أصناف الملكية العقارية (أملاك وطنية ، أملاك وقفية ، أملاك تابعة للخواص).

- تضمنت أحكامه أيضا الحديث عن شهادة الحياة خاصة من حيث شروط و إجراءات التحصل عليها.
- أصبح كل تصرف تباشره الجماعة المحلية مباشرة و لا يكون لفائدة شخصية عمومية يعد باطلا و عديم الأثر و نشير بذلك أنه أضحت مهمة تسيير الذمة العقارية للبلديات على عاتق هيئات التسيير و التنظيم العقاري من خلال هذه الأحكام الجديدة ستتشكل لنا لا محالة صورة عن الأملاك الوطنية التي و بدون شك ستتقلص دائرتها من جراء استرجاع الأراضي الفلاحية ، و إيقاف العمل بالاحتياطات العقارية للبلدية و غيرها من الأحكام ، إلا أنه ستحتفظ الدولة خصوصا بالأملاك التي توصف بالتقليدية ، و بالأملاك الشاغرة و أراضي العرش ، و جميع الأملاك الأخرى المشكلة لقوام الأملاك الوطنية.