

مقياس القانون العقاري

2.0

د. دربلو فاطمة الزهراء



وحدة

الأهداف الخاصة بالمحور:

1. استعادة المعلومات من الذاكرة حول المفاهيم المبدئية المرتبطة بمراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر أي الإحاطة بجوانب النظام العقاري الجزائري قبل وبعد الاستقلال .
2. التمييز بين مختلف مراحل تنظيم الملكية العقارية في الجزائر سواء في العهد العثماني أو في مرحلة الاستعمار الفرنسي أو بعد الاستقلال ، من خلال فهم واستيعاب الطالب لكل مرحلة وبما تميز فيها النظام العقاري من خصوصيات .
3. تحليل مختلف المراحل التي مرت بها تنظيم الملكية العقارية في الجزائر حيث يقارن الطالب كل مرحلة مع المراحل الأخرى .
4. تطبيق معارفه النظرية بخصوص كل مرحلة و تصنيفها في مراحل متميزة عن بعضها.
5. إجراء اختبار نهائي لمعارف الطالب ومدى قدرته على التحكم في موضوع النظام العقاري الجزائري .

التنظيم القانوني للعقار في الجزائر

9

النظام العقاري الجزائري قبل الاستقلال

12

النظام العقاري الجزائري بعد الإستقلال

للإحاطة بجوانب النظام العقاري الراهن في الجزائر لابد من فهم أسس هذا النظام وذلك بإرجاعه إلى أصوله التاريخية، والجزائر خضعت لحكم الدولة العثمانية وكذا للاستعمار الفرنسي ونتيجة لهذا الخضوع تأثرت معالم النظام العقاري في الجزائر ولذلك فإنه من الضروري أن نتعرض لمختلف مراحل تطور النظام العقاري في الجزائر.

وذلك من خلال المبحث الأول الذي خصناه للنظام العقاري الجزائري قبل الاستقلال، والمبحث الثاني والذي تطرقنا فيه للنظام العقاري الجزائري بعد الاستقلال.



العمران في العهد العثماني (القصة)

لمشاهدة هذا الفيديو إضغط هنا¹

1 - <https://www.youtube.com/watch?v=bGP0f9foezc>

أ. النظام العقاري الجزائري قبل الاستقلال

كانت الجزائر خاضعة للسلطة العثمانية قبل إحتلال فرنسا لبلادنا، ونظرا لانحصار نفوذ السلطة المركزية في الساحل وبعض المدن الداخلية، بينما تمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي القائم على التقاليد والأعراف، فإن الملكية العقارية وما يتعلق بها من معاملات لم تخضع لنظام قانوني موحد، حيث شهدت المناطق الساحلية وبعض المدن الداخلية تطبيق القوانين العثمانية، أما المناطق الأخرى فكانت خاضعة إما للنظام الإسلامي أو للأعراف والتقاليد القبلية والعرفية.

أما بعد الإحتلال الفرنسي فتميزت الوضعية العقارية بنوع من الفوضى بسبب إختفاء سجلات الإدارة العثمانية وإتلافها، كل هذا في ظل المضاربة غير المشروعة التي أقدم عليها الأهالي ببيع الأراضي الفلاحية إلى المعمرين دون أن يكون لهم سندات ملكية، وهذا ما يبرر تميز الحقبة الاستعمارية بكثافة النصوص القانونية المتعلقة بالنظام العقاري وتبني سياسات عقارية مختلفة كانت تهدف في مجملها إلى فرنسة الأراضي الجزائرية وتجريد الأهالي من أراضيهم، وعلى ذلك سنخصص المطلب الأول لدراسة النظام العقاري الجزائري أثناء العهد العثماني، أما المطلب الثاني فسنخصصه للنظام العقاري الجزائري إبان الإحتلال الفرنسي.

1. مراحل تنظيم الملكية العقارية في العهد العثماني

كانت الجزائر خاضعة للإمبراطورية العثمانية باعتبارها صاحبة الخلافة الإسلامية، حيث كانت تتمتع باستقلالية تسيير أمورها الداخلية وحتى الخارجية أحيانا، هذا و أن السلطة الإدارية المركزية والتي كان مقرها الجزائر العاصمة انحصرت بسط نفوذها على الشريط الساحلي وبعض المدن الداخلية فقط، وتمتعت غالبية الأقاليم الداخلية بالاستقلالية في إطار الحكم القبلي (1)[1][1][1].

هذا وتميز النظام القانوني المطبق آنذاك بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية بالإضافة إلى بعض الأعراف المحلية .

و يمكن تصنيف الملكية العقارية (2)[2] آنذاك إلى مايلي:

(أ) أراضي الملك والعرش والوقف

أولا : أراضي الملك وهذه الأراضي كثيرة الانتشار وهي تلك التي يملكها أشخاص أو عائلات بصفة فردية أو مشاعة بينهم ولكن ليس لهم عقود (3)[3].

هذا واستغلال هذه الأراضي يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوع التي كانت هي المبدأ، وهذا لاعتبارات سسيولوجية كانت تميز المجتمع.

ثانيا: أراضي العرش أو السبقية

وهي ما كان لواضع اليد عليها حق الانتفاع بها فقط وللحكومة الإدارية ضبط كيفية ذلك الانتفاع وتعيين شروطه طبقا لعرف البلد، ويعود التصرف فيها إلى سكان القبيلة أو العرش الذين يقومون عادة باستغلالها جماعيا، لكل بيت أو أسرة نصيب منها حسب إمكانياته وحاجاته، مع ترك جزء من الأراضي للاستغلال الجماعي للانتفاع به في الرعي أو تركه بورا لتتحدد خصوبته، وفي حالة وفاة أحد الأفراد أو إهماله لخصته من الأرض المشاعة فإن أعيان الجماعة يتولون تسليم الأرض لمن يخدمها، وعادة ما يتولى شيخ الدوار أو الدشرة أو العشيرة تنفيذ ذلك، وفي بعض الأحيان عندما تكون القبيلة خاضعة للدولة أو تصبح الأرض مراقبة من طرف الحكام يتولى القائد أو الشيخ المعين من طرف السلطة نيابة عن الجماعة مهمة إقرار ما تعارف عليه أفراد القبيلة.

هذا و قد كانت المنازعات في هذا النوع من الأراضي من إختصاص الجماعة وتصدر فيها أحكام عرفية محلية (4)[4].

ثالثا: أراضي الحبوس

وتسمى أيضا الأراضي الوقفية وهي العقارات التي حبست لفائدة مشاريع ومؤسسات دينية أو خيرية ويسمى هذا النوع حبس خيري، أما التي حبست على الأولاد وأولاد الأولاد للحيلولة دون التصرف فيها بالبيع أو الهبة فيبقى لهم حق الاستغلال والانتفاع بالعقار حسب ما هو صالح له فتسمى بالوقف الخاص. هذا وأصبح مدخول الأراضي الموقوفة في الجزائر في الربع الأول من القرن 19 يشكل نصف مدخول كل الأراضي الزراعية (5)[5].

1 أراضي المخزن والبايلك.

أولا : أراضي المخزن

هي عبارة عن أراضي ممنوحة للجالية العسكرية، حيث أنه عند دخول المستوطن العربي في المخزن تقدم له قطعة أرض وأدوات العمل (أسلحة، حصان) فيكون بذلك المستوطن مزارع وجندي، وبعبارة أخرى فإن الداى او الباى يعطي لكل مستوطن جندي في المخزن حق الانتفاع بتلك الأراضي بشرط تقديم الخدمة العسكرية إثر تسليمه الأمر من القائد مندوب السلطة العثمانية، مقابل احتفاظ الباى بحق سحب الانتفاع بالأرض في عدد معين من الحالات، وهذا الطابع الوقتي أدى بالإدارة الفرنسية فيما بعد إلى اعتبار أراضي المخزن ملكا للدولة [6][6].

ثانيا: أراضي البايلك

وهي العقارات التي كان يملكها الباى وحاشيته الحاكمة، وكذلك الأراضي العائدة لبيت المال وهي بمثابة أملاك الدولة، وتنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وماجاورها، أراضي بايلك الشرق وعاصمته قسنطينة وأراضي بايلك التيطري وعاصمته المدية، وأراضي بايلك الغرب وعاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران، وهذه الأراضي خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة، بالإضافة إلى كل ذلك كانت توجد أراضي يطلق عليها اسم أراضي الأزل [7][7] وهي تلك التي تقوم الإدارة المركزية بتقديمها للاستغلال من طرف القبائل الموالية لها بعدما كانت قد استولت عليها من قبل القبائل التي ترفض الاعتراف بالسلطة المركزية، بالإضافة إلى أراضي تدعى الأراضي الميتة وهي التي لا يعرف لها مالك، وهي غير مستغلة لا في الفلاحة ولا في الرعي وعلى العموم تدمج في أراضي البايلك. و من كل ما ذكر سابقا نجد أن النظام العقاري الجزائري خلال العهد العثماني تميز بالإستقرار والتنظيم الناجمين عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية ذلك أن التراضي أساس العقود ذلك ان الحكام الأتراك بالجزائر اقتصر تنظيمهم للأراضي على مراجعة النظام الجبائي وتطويره، حتى يضاعفوا من مردود الضرائب و لم يدخلوا تغييرات جذرية على أوضاع الملكيات.

2. النظام العقاري الجزائري ابان الاحتلال الفرنسي

وجد المستعمر الفرنسي غداة احتلاله للجزائر صعوبة في تطبيق قانونه الوضعي على العقار وهذا راجع لتطبيق نظم مستمدة من الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية بالدرجة الأولى ، الأمر الذي أدى به إلى خلق سلسلة من النصوص القانونية والتنظيمية [8][8] يهدف من خلالها الى دمج أملاك الأهالي ضمن الدومين العام للدولة على حساب ملكيات الخواص. وسوف نتولى بيان أهم تلك القوانين المنظمة للعقار وأثرها على تسليم سندات الملكية وذلك على النحو الآتي:

(أ) تأسيس رصد عقاري للدومين العام للدولة (1830-1856)

كانت فرنسا منذ دخولها الجزائر تفكر في توفير أراضي صالحة للمعمرين، وذلك بتأسيس دومين للدولة استبدالا لدومين البايلك ثم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر وكان هذا عن طريق إصدار مجموعة من القوانين وهي:

أولا: أمر أكتوبر 1844

وهذا الأمر كان يهدف إلى:

- رفع كل اعتراض على أموال الجبوس وإلغاء قاعدة عدم قابليتها للتصرف والتملك.
- تحويل أراضي بعض العروش الثائرة إلى الدومين العام بعد تحديدها.
- وجوب حصول المستفيد من الأهالي على سند ملكية مكتوب، وضرورة الاستغلال الفعلي للأراضي الفلاحية و إلا أدمجت ضمن أملاك الدولة الفرنسية ثم إعادة التنازل عنها للمعمرين [9][9] .

ثانيا : أمر 21 جويلية 1846

لما ادركت الادارة الفرنسية حقيقة الملكية العقارية في الجزائر، ذلك أنها ذات طبيعة جماعية وأراضي عرش بلا سندات رسمية [10][10][10] بالإضافة إلى كثرة التعامل العرفي وضياح الدفاتر الجبائية وغياب التوثيق الاداري لدى الأتراك [11][11] الأمر الذي أدى بها إلى سن الأمر المؤرخ في 21 جويلية 1846 بهدف الاحصاء العام لأراضي الأهالي الخاصة وأراضي العرش من خلال عمليات التحقيق في سندات الملكية، بهدف اعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين أراضي بدون مالك، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية.

ثالثا : قانون 16 جوان 1851

يعتبر هذا القانون أول نص في الجزائر يسعى إلى تنظيم وحماية الملكية العقارية الخاصة، في ظل النص على عدم التفرقة بين المالكين بما فيهم الأهالي، مع إقراره لمبدأ تحرير ورضائية المعاملات العقارية 12

[12] وخضوعها للقانون الفرنسي متى إشتملت على طرف أوروبي، كما يعد أول نص قانوني في النظام القانوني الفرنسي يميز بين الدومين العام و الدومين الخاص للدولة (13)[13].

1 سياسة فرنسا الملكية العقارية التابعة للأهالي: 1863-1873

استطاعت الإدارة الفرنسية بواسطة القوانين السابقة تكوين رصيدا معتبرا للدومين العام، غير أن بقاء أراضي العرش شكل عائقا رئيسا لها نظرا لما تمثله للجزائريين، بوصفها أملاكاً جماعية لا تقبل التصرف أو البيع، الأمر الذي أدى بالمستعمر إلى التفكير في وضع مشاريع قوانين تؤدي إلى تكسير هذا النوع من الملكية وإعادة توزيعها بعقود فردية لإدخالها نظام السوق العقارية.

ومن أهم هاته القوانين قانون Senatus consulte وكذا قانون warnier الذين سنتولى دراستهما كالتالي :

أولا : قانون 22 أبريل 1863

والذي يقضي بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية، ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد والتفكير الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية.

هذا وقد صاحب هذا القانون استمرار خضوع تنظيم أراضي العرش إلى الأعراف المحلية للأهالي، الأمر الذي أدى بالسلطة الاستعمارية إلى اخضاع كافة الملكيات العقارية في الجزائر إلى القانون الفرنسي وذلك بموجب قانون warnier الذي سنتعرض له.

ثانيا : قانون 26 جويلية 1873 (مشروع Warnier)

إن قانون 26 جويلية 1873 كان يهدف إلى فرنسا شاملة وكاملة لجميع الأراضي الجزائرية حيث نصت المادة 1 منه على مايلي: " إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات و الحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي" وعليه فان هذا القانون يقضي بخضوع جميع الملكيات العقارية في الجزائر وبكل أصنافها القانونية إلى القانون الفرنسي، ونتيجة لذلك أضحت أراضي العروش أراضي خاصة، يستطيع المعمر شراء العديد منها بعد تجزئتها (14)[14] .

وبذلك ألغى هذا القانون القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر، ومهد للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 22 أبريل 1863 القاضي بقسمة أراضي العروش.

ونظرا لما تضمنه قانون Senatus consulte من مخططات مسح جزئية لبعض الدواوير بهدف تأسيس الملكية الفردية عن طريق تسليم المالكين سندات للملكية، تم بمقتضاه إجراء تحقيقات جزئية وجماعية من قبل المفوضين المحققين (15)[15] من أجل تعيين الحدود لمحيط الدواوير وتحديد نمط ملكية الأراضي ملكية خاصة، جماعية، أرض تتبع أملاك الدولة أو أراضي رعي.

إلا أن الأمر لم يتم بصفة عادلة بين المالكين الأوروبيين والأهالي، حيث وصفت سندات ملكية الأهالي بسندات صادرة عن العهد التركي، أو عقد للقاضي الشرعي، لتتقلب أوضاع ملكيات الأهالي إلى غموض في سندات ملكيتهم وذلك لتسهيل التعامل في أراضيهم لصالح المعمرين وبأثمان رخيصة (16)[16] ونتيجة للتحقيقات المباشرة التي جاءت بمقتضى قانون 1873 تم الوصول إلى نتائج سلبية (17)[17] .

ف نظرا لشساعة الإقليم الجزائري عرفت عملية التحقيق صعوبة، مما أدى بالإدارة الفرنسية إلى سياسة التطهير لصالح الأوروبيين فقط، عن طريق حصول المعمر على سند نهائي يطهر كل الحقوق السابقة عند ثبوت إكتسابه الأرض من جزائري (18)[18] ، مع استمرار الأهالي في وضعيات القسمة الرضائية و الإستغلال الجماعي للأراضي غير مهتمين بعمليات التحقيق الجماعية التي أسس لها قانون 1873.

كما ان التحقيقات الجماعية المعلن عنها بالدواوير لم تستطع حل إشكالية سندات الملكية عند الجزائريين لغياب السند لدى معظمهم أصلا أو للطبيعة الأصلية للملكية (19)[19] .

كما تجدر الإشارة الى أن المشرع يعتبر السند الفرنسي الممنوح نتيجة لتحقيقات المفوض المحقق نقطة الإنطلاق للملكية القانونية عوض السندات العربية المبهمة.

1 تطهير الملكية العقارية الخاصة.

بعد أن حقق المشرع الفرنسي نتائج المنشودة والمتمثلة في فرنسا الملكية العقارية للأهالي، أصبح يعطي أولوية لعملية التطهير العقاري وهذا من خلال التحقيقات العقارية التي تضمنها قانون Warnier المؤرخ في 26 جويلية 1873 وقانون 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون 04 أوت 1826، حيث استهدف الأول محاولة تطهير نهائي لأراضي العرش والملك وتسليم الملاك سندات ملكية، والثاني وسع العمليات عبر كامل التراب الوطني، من خلال عمليات تحقيق كلية أو جماعية (20)[20] .

1 سياسة الإصلاح العقاري

هذا و بعد إنتهاء الحرب العالمية الثانية اتجهت السياسة الإستعمارية إلى محاولة الشروع في سياسة عقارية جديدة سميت بالإصلاح أو التحديث العقاري (21)[21] وذلك بصور سلسلة من القوانين نذكر منها :

- 1- المرسوم رقم 56-290 المؤرخ في 26 مارس 1956 والمتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر من أجل تشجيع عملية التبادل العقاري بالتراضي .
 - 2- اذن ففي العهد الاستعماري لم تنجح فرنسا في وضع نظام عقاري ناجح، حيث كانت النصوص متعارضة وغامضة انتهت في الأخير إلى ترك وضعية عقارية جد معقدة ورثتها الدولة الجزائرية المستقلة سنة 1962. الأمر رقم 59-41 الصادر في 3 جانفي 1959 والمتضمن إنشاء نظام عقاري جديد بالنسبة لبعض محيطات التحديث العقاري، فهو متعلق بمسح الأراضي والغرض منه تنظيم وتحديد الملكية عن طريق المسح بإثبات حقوق الملكية العقارية، وإنشاء مخططات ورسوم بيانية لتحديد الملكية(22)،[22]
 - 3- المرسوم رقم 59-1190 المؤرخ في 21 أكتوبر 1959 و المتعلق بإصلاح الشهر العقاري، وتوسيع انتشار مكاتب حفظ الرهون العقارية (23)[23] واعتماد الشهر الشخصي لكافة المعاملات العقارية مع تسليم دفاتر عقارية للملاك.
- ومن كل ما ذكر سابقا، نجد أن السياسة العقارية الفرنسية كانت تهدف إلى توفير أراضي صالحة للمعمرين، وذلك بتأسيس دومين للدولة، و تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر ، هذا وأن عملية الإصلاح العقاري فشلت للظروف التي كانت تمر بها الجزائر واندلاع الحرب التحريرية في نوفمبر 1954.

ب. النظام العقاري الجزائري بعد الإستقلال

نظرا لتعدد الوضعية العقارية الموروثة عن الإستعمار الفرنسي و المنظمة بنصوص قانونية غير دقيقة كان لازما على الجزائر إرساء سياسة عقارية تكون بديلا عن تلك الموروثة .

فاتسمت جميع المحاولات منذ 1962 إلى غاية صدور دستور 1989 بتهميش وضع الملكية الخاصة وفرض قيود عليها لصالح الملكية الجماعية، وهذا واضح بشكل قوي في إطار قانوني الثورة الزراعية و الإحتياجات العقارية، أما بعد صدور دستور 1989 وكذا صدور قانون التوجيه العقاري القانون رقم 90-25 فقد ظهر تغيير جذري في السياسة العقارية المنتهجة حيث رفع إحتكار الدولة للمعاملات العقارية للفترة السابقة وأعيدت هيكلية الساحة العقارية بما يستجيب لدواعي التنظيم العقاري المرتبط بتنشيط المسح العام للأراضي.

وعلى هذا الأساس سندرس ذلك من خلال مطلبين:

نخصص المطلب الأول: للنظام العقاري في الجزائر قبل 1990.

أما المطلب الثاني: للنظام العقاري في الجزائر بعد 1990.

وقد أخذنا سنة 1990 كفاصل نظرا للتغيير الجذري الذي أحدثه قانون التوجيه العقاري في السياسة العقارية المنتهجة للمرحلة بعد دستور 1989 حيث كرست الملكية العقارية الخاصة إستجابة للمتطلبات الجديدة لإقتصاد السوق والإستثمار.

1. النظام العقاري الجزائري بعد الاستقلال 1962-1990

لقد ورثت الجزائر وضعية عقارية جد معقدة- ذلك أن ثلثي(2/3) من الملكية العقارية الخاصة تفتقد إلى وسائل إثباتها أو سندات رسمية أو مكتوبة (24)[24] وعليه كانت الجزائر مجبرة على تطهير الوضع العقاري بسن جملة من النصوص القانونية لخلق نظام قانوني محله العقار، وعلى ذلك سنتولى بيان أهم القوانين العقارية الصادرة في هاته الفترة محاولين معرفة النظام العقاري في هاته الفترة.

(أ) أهم النصوص القانونية العقارية المميزة لفترة 1962-1990

لقد أصدر المشرع الجزائري غداة الاستقلال قانونا مدد فيه العمل بالقوانين الفرنسية التي كان معمول بها ماعدا تلك المناهية للسيادة الوطنية، كما أصدر الأمر رقم 20-62 المؤرخ في 24 أوت 1962 و المتعلق بالأملك الشاغرة، وقد حدد هذا الأمر مهلة 3 أشهر للأشخاص الذين غادروا ممتلكاتهم للعودة إليها و إلا اعتبرت أملاكهم شاغرة وتؤول بالتالي ملكيتها للدولة.

كما صدر المرسوم رقم 03-62 بتاريخ 23 أكتوبر 1962 والذي يمنع التعامل في الأملاك الشاغرة، وكذا صدور مرسوم 18 مارس 1963 الخاص بتنظيم الأملاك الشاغرة (25)[25] الذي جاء لوضع حد للأزمة التي أحدثتها هجرة الفرنسيين، إذ ادخل تحت تصرف الدولة كل الأملاك والمؤسسات التي هجرها أصحابها أو امتنعوا عن القيام بواجباتهم إزاءها كملاك.

وكذا مرسوم 20 يناير 1964 والذي سمي بالمرسوم المتعلق بحرية التصرفات (26)[26] وهو في الحقيقة جاء ليضع حد للمضاربة التي كانت سائدة آنذاك في السوق العقارية.

وقد أكد هذا المرسوم في المادة 7 منه على منع أي بيع في الأملاك الشاغرة أما الأراضي الزراعية فقد

- فرض في بيعها الرخصة الإدارية ريثما يصدر ميثاق الثورة الزراعية، إن مقتضيات هذا المرسوم من النظام العام لأنها تهدف إلى حماية حقوق وممتلكات الدولة والصالح العام.
- قانون المالية التكميلي رقم 65-93 المؤرخ في 08 أبريل 1965 والذي جاء لوضع حد لتهريب الأموال للخارج إذ فرض قيد جديدا وهو دفع الثمن بيد الموثق أو مفتش التسجيل طبقا للمادة 100 و المادة 101 منه.
 - الأمر رقم 67-188 المؤرخ في 27 سبتمبر 1967 المتعلق بتنازل الدولة لصالح البلديات عن السكنات المتعلقة بمراكز المحتشدات الشعبية المنجزة في إطار عملية إعادة البناء والورشات المنجزة أو عمليات الكوارث.
 - الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15 يناير 1970 المتضمن مهنة التوثيق حيث أوجب صراحة الرسمية في التعاقد وذلك في نص المادة 12 منه وقد بدأ العمل بهذا الأمر ابتداء من 1 جانفي 1971.
 - الأمر رقم 71-73 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971 المتعلق بالثورة الزراعية (27)[27] والذي تلاه المرسوم رقم 73-32 المؤرخ في 05 يناير 1973 والذي يتعلق بإثبات حق الملكية الخاصة (28)[28] إذ بموجبه سلمت شهادات ملكية سجلت وأشهرت مجانا ليستفيد منها الأشخاص الذين لم تكن لديهم من قبل شهادات مثبتة للحقوق.
 - الأمر رقم 74-26 المؤرخ في 20 فيفري 1974 الخاص بالاحتياطات العقارية للبلدية (29)[29] و الذي أعطى فرصة لتحديد المحيط العمراني للبلديات و تأسيس وتسليم سندات ملكية تخص الأراضي المدمجة فيه، وكان الغرض من إصدار هذا الأمر منع المضاربة في الأراضي المعدة للبناء وحماية المواطنين من جشع مالكيها.
 - المنشور الرئاسي المؤرخ في 30 جوان 1976 والذي جاء لتصحيح العقود العرفية الثابتة التاريخ والمبرمة قبل 05 مارس 1974 تاريخ العمل بقانون الاحتياطات العقارية.
 - الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري.
 - المرسوم رقم 62-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بإعداد مسح الأراضي العام و المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري (30)[30] .
 - الأمر رقم 92-76 المؤرخ في 23 مارس 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، والذي تلاه قرار وزاري مؤرخ في 21 يناير 1978 يتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية.
 - المرسوم رقم 210-80 المؤرخ في 13 سبتمبر 1980 يعدل و يتم المواد 15 و 18 و 89 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.
 - القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية (31)[31] والذي ترتب عنه تطهير واسع للقطاع المعني، وهذا القانون ملغى بموجب قانون المالية لسنة 2001.
 - المرسوم رقم 83-344 المؤرخ في 21 ماي 1983 يعدل بعض أحكام المرسوم رقم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964 المتعلق بحرية المعاملات، ينص هذا المرسوم في مادته الأولى على أن العمليات التي تتم بين الأحياء والتي يقوم بها أشخاص طبيعيين أو معنويين من جنسية أجنبية، تعد حرة مع مراعاة حق الشفعة من طرف الدولة والجماعات المحلية أو هيئة عمومية طبقا للتشريع المعمول به وهذه العمليات تخضع للترخيص الإداري.
 - المرسوم رقم 83-18 المؤرخ في 13 أوت 1983 المتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية (32)[32] والمرسوم التطبيقي له رقم 83-724 المؤرخ في 10 ديسمبر 1983.
 - المرسوم رقم 83-352 المؤرخ في 21 ماي 1983 الذي يسن إجراء إثبات التقادم المكسب وإعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية، والذي ألغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 08-147 المؤرخ في 19 ماي 2008 المتعلق بعمليات التحقيق العقاري.
 - المرسوم رقم 85-212 المؤرخ في 13 أوت 1985 (33)[33] والذي سويت بمقتضاه أوضاع الذين يشغلون فعلا أراضي عمومية أو خاصة كانت غير مطابقة للقواعد المعمول بها وشروط إقرار حقوقهم في التملك والسكن.
 - القانون رقم 87-19 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن كيفية إستغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم (34)[34] ، والذي بموجبه منحت أراضي فلاحية تابعة للدولة لصالح الفلاحين، إما في شكل مستثمرة فلاحية جماعية أو فردية، حيث يهدف هذا القانون الى تملك المنتجين من المواطنين المرتبطين بالعمل الفلاحي بكل ما هو فوق الأرض من أغراس و مرافق ...مع إبقاء ملكية الأرض للدولة، هذا ويترتب على الإخلال بالالتزامات فقدان الحقوق و دفع التعويض عن الضرر لصالح الدولة (35)[35] ، إن هذا القانون ألغى

بموجب القانون رقم 10-03 المؤرخ في 15 أوت 2010 الذي يحدد شروط وكيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأمولاك الخاصة للدولة.
 • القانون رقم 88-14 المؤرخ في 3 ماي 1988 [36][36] والذي نقل حرفيا نص المادة 12 من قانون التوثيق إلى القانون المدني وبالضبط الباب السادس، الفصل الأول- المتعلق بالإثبات بالكتابة- المادة 324 مكرر.

من خلال سردنا لمعظم التشريعات الجزائرية المنظمة للملكية العقارية وما يتعلق بها من احكام تداول العقارات و اكتسابها واستغلالها ، يمكننا القول أن عنصر الظرفية كان يطبعها، كذلك إن هاته المحاولات تفتقر إلى التصور الشامل للمشكلة العقارية للبلاد [37][37].
 غير أن الأمر رقم 71-73 المتضمن الثورة الزراعية، والأمر رقم 74-26 المتضمن تكوين الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، أحدثا تغييرا جذريا في تنظيم الملكية العقارية [38][38] كما زاد في تعقيد مسألة التطهير العقاري للمرحلة ما بين 1970 و1990 .

1 منع وتقييد المعاملات العقارية في الوسطين الفلاحي والحضري

اولا: منع وتقييد المعاملات في الوسط الفلاحي

لقد فرض قانون الثورة الزراعية منع المعاملات العقارية التي تستهدف التهرب من التأميم حتى تاريخ القفل النهائي لتدابير هذا القانون ، ويجب على الأفراد قصد السماح للدولة بممارسة حق الشفعة التصريح بجمع المعاملات العقارية التي تمت بينهم تحت طائلة بطلانها.

أن هذا القانون أظهر مبادئ جديدة لملكية واستغلال الأرض الفلاحية من خلال فرض مبدأ الاستغلال الشخصي والمباشر للأرض

ثانيا: تقييد ومنع المعاملات العقارية في الوسط الحضري.

ان الأمر رقم 74-26 الصادر في 20 فيفري 1974 المتضمن انشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات ألزم ملك الأراضي الواقعة في المحيط العمراني بالتنازل عنها لصالح البلديات فقط التي تتولى بدورها بيعها للغير، وفقا لشروط ومقتضيات التخطيط العمراني وبعيدا عن سعر السوق والمضاربات العقارية وهذا بموجب المادة 6 من هذا الأمر.

إن غاية المشرع من استحداث هذا الأمر تكمن في المساهمة في تنظيم الملكية العقارية الخاصة أثناء تصفية أصل ملكية الأراضي الخاصة المدمجة، وتسوية المستحقات المالية الخاصة بتقويم الأراضي من قبل أملاك الدولة لفائدة الخواص، وتسليم المستفيدين من الأراضي بعد تجزئتها عقود استفادة تراعي فواعد الشهر العقاري، ولكن في الواقع العملي جرى عكس ذلك [39][39] حيث أن البلديات لم تراعى في كثير من الحالات.

2. النظام العقاري الجزائري من 1990 إلى يومنا هذا

لقد جاء دستور 1989 بنظام جديد حيث أعلن على إعادة تحديد دور السلطات العمومية وهذا بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة [40][40] تاركا مجال التجارة والصناعة للمبادرة الخاصة فكان لزوما وضع ميكانزمات جديدة حيز التنفيذ، و من بينها نذكر إعادة هيكلة الساحة العقارية و الرجوع إلى القواعد العامة في تكريس حق الملكية الخاصة التي تعد دعامة السياسة الجديدة المبنية على مبدأ اقتصاد السوق.

وعليه فقد أحدث القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري المعدل و المتمم تغيير جذري في السياسة العقارية المنتهجة للمرحلة ما بعد دستور 1989، حيث شكل هذا القانون أداة جديدة في التنظيم العقاري وفقا لتوجهات ومبادئ أكثر عقلانية و واقعية بما تضمنه من إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة ورفع احتكار الدولة للمعاملات العقارية للفترة

السابقة لسنة 1990، و إعادة هيكلة الساحة العقارية بما يستجيب لدواعي التنظيم العقاري المرتبط بتنشيط المسح العام للأراضي، وعلى ذلك خصصنا بالدراسة الفرع الأول من هذا المطلب لدراسة نتائج تحرير المعاملات العقارية وفقا لهذا القانون.

هذا و في هاته الحقبة اصدر المشرع ترسانة من النصوص القانونية المنظمة للعقار و التصرفات الواردة عليه حيث سنعرج على اغلب هذه الأحكام التشريعية التي مرت بها الملكية العقارية في بلادنا.

(أ) تحرير المعاملات العقارية.

ان من نتائج تحرير المعاملات العقارية وفقا لقانون التوجيه العقاري ، إعادة النظر في تدابير المنع و التقييد الممارسة على حرية الأشخاص في التملك و التعامل العقاري، بداية بأحكام المرسوم 64-15 المؤرخ في 20 يناير 1964 المتعلق بحرية المعاملات العقارية - المعدل و المتمم - و إلغاء قانوني الثورة الزراعية و الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، حيث تم إلغاء القيود على الملكية العقارية التابعة للأجانب وذلك بالغاء

القيود على التعامل في الملكية العقارية التابعة للأجانب (إلغاء سلسلة الرخص المسبقة على التعاقد و كذا الشفعة التلقائية).

كما تم تحرير المعاملات العقارية الواردة على العقار الفلاحي الخاص ذلك أثناء صدور قانون التوجيه العقاري القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 حيث ألغت المادة 75 منه صراحة أحكام الأمر 71-73، وعليه وحسب قانون التوجيه العقاري فإن التصرف الوارد على الملكية العقارية الفلاحية الخاصة يجب أن يراعي شرط الرسمية وقواعد الشهر العقاري، مع مراعاة ضوابط أرادها المشرع تخص طبيعة الأرض الفلاحية ذاتها من حيث عدم إلحاقها بأضرار تمس قابليتها للاستثمار، أو تغير في وجهتها الفلاحية وذلك طبقا للمادة 55 منه.

كما تم إقرار مبدأ تحرير المعاملات العقارية في الوسط الحضري بموجب المادة 74 من قانون التوجيه العقاري، حيث أقرت عدم خضوع المعاملة العقارية في مجال الأراضي العامرة أو القابلة للتعمير، لأي شرط آخر باستثناء الشروط المتعلقة بأهلية الأطراف وإرادتهم، وتعيين موضوع العقد المحرر في شكل رسمي يستجيب لقواعد الشهر العقاري، مع مراعاة استعمال حق الشفعة لفائدة الدولة والجماعات المحلية وهذا حسب المادة 71 من قانون التوجيه العقاري

1 أهم النصوص القانونية المنظمة للعقار في هاته المرحلة.

لقد صدر القانون رقم 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري (41)[41] حيث حدد القوام التقني والنظام القانوني للملاك العقارية بمختلف أنواعها، و أدوات تدخل الدولة و الهيئات العمومية، كما انه صنف الاملاك العقارية وهذا حسب المادة 23 منه الى املاك وطنية واملاك خاصة و اخرى و قفية، وانشا الفهرس العقاري البلدي الذي يستوجب القيام بجرد عام لكل الاملاك العقارية الواقعة على تراب كل البلدية، كما نص في المادة 29 منه على انه " يثبت الملكية الخاصة للملاك العقارية و الحقوق العينية عقد رسمي يخضع لقواعد الإشهار العقاري".

كما اصدر المشرع القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة و التعمير و الذي أعطى مفهوما جديدا في مجال البناء و العمران، كما حدد القواعد التي تتم في إطارها عملية التعمير (42)[42]، هذا القانون عدل بالقانون رقم 04-05 الصادر بتاريخ 14 أوت 2004، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 06-03 المؤرخ في 7 يناير 2006 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015 والذي يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها (43)[43].

• المرسوم التنفيذي رقم 90-405 المؤرخ في 22 ديسمبر 1990 المتضمن شروط إنشاء وإدارة هيئات التسيير و التنظيم العقاري المسماة الوكالة المحلية للتسيير و التنظيم العقاري المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 03-408 المؤرخ في 5 نوفمبر 2003 حيث أصبحت الوكالة تدعى الوكالة الولائية للتسيير و التنظيم العقاريين الحضريين (44)[44].

• القانون رقم 90-30 المتضمن الأملاك الوطنية والذي ألغى القانون رقم 84-16 المؤرخ في 30 جوان 1984 (45)[45]، يحدد هذا القانون مكونات الأملاك الوطنية و القواعد الخاصة بتكوينها و تسييرها و مراقبة استعمالها، و تشمل الأملاك الوطنية حسب المادة 2 من القانون رقم 90-30 الاملاك العمومية و الخاصة التي تملكها كل من الدولة و الولاية و البلدية، و يهدف هذا القانون اساسا الى ضمان حماية الاملاك الوطنية و الحرص على استعمالها و استغلالها وفقا للقواعد و الاجراءات التي نص عليها، و وضع اليات قانونية كفيلة بذلك، حيث ان هذا القانون جاء شاملا و كاملا . وقد تم تعديل قانون الأملاك الوطنية بالقانون رقم 08-14 المؤرخ في 20 جويلية 2008 (46)[46] و هذا بسبب عدم تجاوب القانون مع السياسة الاقتصادية للبلاد ذلك انه صدر في مرحلة الانتقال من اقتصاد موجه الى اقتصاد سوق تنافسي)

• القانون رقم 91-10 المؤرخ في 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف (47)[47]، إن الأملاك الوقفية كانت تحكمها أحكام الشريعة الإسلامية قبل صدور قانون الثورة الزراعية الذي ادمج هذه الأملاك في صندوق الثورة الزراعية وأصبحت من الأملاك الوطنية العامة و الخاصة، غير أنه تماشيا مع تغيير النهج الاقتصادي من الاقتصاد الموجه إلى الاقتصاد الحر و تماشيا مع مبادئ و أحكام الشريعة الإسلامية اصدر المشرع الجزائري بتاريخ 27 أبريل 1991 القانون الذي يحدد القواعد العامة لتنظيم الأملاك الوقفية و كيفية تسييرها و حمايتها.

هذا القانون ادخل عليه تعديلات جوهرية بموجب القانون رقم 01-07 الصادر بتاريخ 22 ماي 2001 (48)[48] ثم خضع مرة اخرى القانون المتعلق بالاقواق لتعديل ثان بموجب القانون رقم 02-10 المؤرخ في 14 ديسمبر 2002، وهو التعديل الذي اخرج الوقف الخاص من دائرة احكام قانون الاوقاف ليقتصر على تنظيم الوقف العام .

• المرسوم التنفيذي رقم 91-254 المؤرخ في 27 جويلية 1991 المتضمن كيفية إعداد شهادة الحياة وتسليمها، ففي إطار السير نحو تطهير الملكية العقارية لجا المشرع عبر هذا المرسوم الى دفع المواطنين الذين يحوزون أراضي لمدة سنة على الأقل في مناطق لم تشملها بعد عملية المسح، الحصول على سند قانوني يبرر وضع يدهم على الأرض يسمى شهادة الحياة، تسلم

- لهم من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الواقع في دائرة اختصاصه العقار محل الطلب.
- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (49)[49] إن أهم ما جاء به هذا المرسوم هو الضمانات التي وفرها لكل من المتعامل في الترقية العقارية والمشتري. هذا وقد الغي هذا المرسوم رقم 93-03 بموجب القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (50)[50] .
 - المرسوم التشريعي رقم 93-12 المؤرخ في 5 أكتوبر 1993 المتعلق بترقية الاستثمار، والذي منحت بموجبه عقود إدارية تتضمن منح امتياز على أراضي الأملاك الوطنية الملغى بموجب الأمر رقم 01-03 المتعلق بتطوير الاستثمار المؤرخ في 20 أوت 2001. المرسوم التنفيذي رقم 94-321 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المطبق للمادة 24 من قانون ترقية الاستثمار.
 - المرسوم التنفيذي رقم 94-322 المؤرخ في 17 أكتوبر 1994 المتضمن منح الامتياز في الأراضي التابعة للأملاك الوطنية الواقعة في المناطق الخاصة في إطار ترقية الاستثمار (51)[51] .
 - المرسوم التنفيذي رقم 483-97 المؤرخ في 15 ديسمبر 1997 المحدد لكيفيات منح حق امتياز قطع أرضية من الأملاك الوطنية الخاصة التابعة للدولة في المساحات الاستصلاحية و أعبائه و شروطه (52)[52] .
 - المرسوم التنفيذي رقم 115-2000 المؤرخ في 24 ماي 2000 يحدد قواعد إعداد مسح الأراضي الغابية الوطنية.
 - الأمر رقم 01-03 المؤرخ في 20 أوت 2001 المتعلق بتطوير الاستثمار المعدل و المتمم بالأمر رقم 06-08 المؤرخ في 15 حويلية 2006 [54][53][54][54] المعدل بالقانون 16-09 المؤرخ في 3 أوت 2016 [55][54][54][55] .
 - الأمر رقم 06-11 المؤرخ في 30 أوت 2006 المحدد لشروط وكيفيات منح الامتياز والتنازل عن الأراضي التابعة للأملاك الخاصة للدولة الموجهة لانجاز مشاريع استثمارية (55)[55] والملغى بموجب الأمر 08-04 المؤرخ في 1 ديسمبر 2008 والذي يرمي الى حماية العقار الوطني الذي يعتبر ثروة غير قابلة للتجديد و إخضاعه الى الصيغة الوحيدة لمنح الامتياز غير قابل للتنازل و تطبيقا للأمر صدر المرسومين التنفيذيين رقم 09-152 و 09-153 المؤرخين في 2 ماي 2009، حيث تمثل هذه النصوص التشريعية و التنظيمية الاطار القانوني الجديد الموحد لاستغلال الحافظة العقارية الموجهة للاستثمار.

* *
*

إن وتيرة إعداد النظام العقاري الجزائري مرت من مرحلة تقوية الأملاك الوطنية الى مرحلة البحث عن أمن عقاري، في ظل ما شهدته البلاد من تغيرات شهدتها النهج السياسي بصفة عامة والميدان العقاري بصفة خاصة، حيث جيء بقانون التوجيه العقاري - كما بيناه سابقا- لوضع مقدمات سياسة عقارية تهدف لتطهير الوضعيات الناجمة عن الاختيارات السابقة، و عليه فبعد فترة المنع لكل معاملة عقارية دخلنا في حرية المعاملات العقارية وتكريس حق الملكية العقارية الخاصة، وبذلك سنت احكام جديدة بقصد تمكين الدولة من ضبط المعاملات العقارية وكذا بدافع إخضاع الحركة العقارية إلى رقابة أكثر دقة تتعلق اساسا في الشكلية الرسمية في ابرام المعاملات العقارية وكذا للشهر العقاري، وكل هذا مقام على عملية مسح الأراضي والتي أصبحت تشكل الوسيلة الفضلى للتطهير النهائي للوضعيات العقارية خاصة مع ماتشده الجزائر من نقلة نوعية لاسيما في مجال العقار، من خلال الاعتماد على برامج اقتصادية هامة سواء ذات طابع اجتماعي او اقتصادي او صناعي او سياحي يجعل الطلب على توفير العقار يتزايد بشكل كبير و بالتالي فلا تتحقق عملية ضبط المعاملات العقارية الا بوجود نظام معلومات عقاري دقيق وفعال وموثق، والذي يشكل امرا هاما لاستقرار وتأمين الملكيات.

تمرين :الاختبار الاول



[25 ص 1 حل رقم]

هل كانت سياسة التطهير العقاري من اولويات المستدمر الفرنسي لتنظيم الملكية العقارية في الجزائر ؟

نعم

لا

تمرين :الاختبار الثاني



[25 ص 2 حل رقم]

بماذا تميزت الملكية العقارية في العهد العثماني ؟

بالاستقرار الناتج عن تطبيق احكام الشريعة الاسلامية والاعراف.

بالفوضى.

IV تمرين :الاختبار الثالث

[26 ص 3 حل رقم]

مرت الملكية العقارية بعد الاستقلال وخاصة بعد التسعينات من مرحلة تقوية الاملاك الوطنية الى مرحلة البحث عن امن عقاري ؟

نعم لقد مرت من مرحلة احتكار الدولة للمعاملات العقارية الى مرحلة تحرير تلك المعاملات .

نعم لقد مرت من مرحلة المنع لكل معاملة عقارية الى حرية المعاملات العقارية وتكريس حق الملكية العقارية الخاصة.

بقي احتكار الدولة للمعاملات العقارية مع اعتناق سياسة التطهير العقاري للوضعيات الناجمة عن الاختيارات السابقة .

حل التمارين

< 1 (ص 19)

نعم

لا

< 2 (ص 21)

بالاستقرار الناتج عن تطبيق احكام الشريعة الاسلامية والاعراف.

بالفوضى.

< 3 (ص 23)

نعم لقد مرت من مرحلة احتكار الدولة للمعاملات العقارية الى مرحلة تحرير تلك المعاملات .	<input checked="" type="checkbox"/>
نعم لقد مرت من مرحلة المنع لكل معاملة عقارية الى حرية المعاملات العقارية وتكريس حق الملكية العقارية الخاصة.	<input checked="" type="checkbox"/>
بقي احتكار الدولة للمعاملات العقارية مع اعتناق سياسة التطهير العقاري للوضعيات الناجمة عن الاختيارات السابقة .	<input type="checkbox"/>

قائمة المراجع

[1] اسماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية) ، دارهومة، الجزائر، 2003، ص9.

[10] .H, GHOUTI, OP CIT, P66

[11] محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص16.

[12] محمودي عبد العزيز، نفس المرجع، ص16.

[13] اسماعين شامة، المرجع السابق، ص13.

[14] الدكتور بن رقية بن يوسف، المرجع السابق، ص28.

[15] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص67.

[16] جبار جميلة، تنظيم الملكية الفلاحية العامة والحماية القانونية لها، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليلة، 2001-2002، ص15.

[17] حمدي باشا عمر وزروفي ليلي، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص191.

[18] محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص22.

[19] حمدي باشا عمر وزروفي ليلي، المرجع السابق، ص193.

[2] عبد الرزاق بن محمد الأشرف ومصطفى بن احمد شرشالي، مجلة الأحكام الشرعية الجزائرية، المطبعة الشرقية لبيرفونتاننا، الجزائر، سنة 1907، ص97.

[20] محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص23.

H, Tibies, La réforme agraire dans les périmètres irrigables d'Algérie, thèse de Doctorat, Alger, [21] 1957, P205.

[22] عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص11.

[23] جمال بوشناق، شهر التصرفات العقارية في التشريع الجزائري، دار الخلدونية، الجزائر، 2006، ص44.

[24] محمودي عبد العزيز، إجراءات تفعيل الحياة العقارية كآلية لتسليم عقود الملكية في القانون العقاري الجزائري، منشورات بغداداي، الجزائر، 2011-2012، ص5.

[25] المرسوم رقم 63-88 المؤرخ في 18-03-1963 الخاص بتنظيم الأملاك الشاغرة، الجريدة الرسمية، العدد15، سنة 1963.

[26] المرسوم رقم 15-64 المؤرخ في 20-01-1964 المتعلق بحرية المعاملات العقارية - المعدل والمتمم،
الجريدة الرسمية، 1964.

[27] الجريدة الرسمية، العدد 97، المؤرخة في 08-11-1971.

[28] الجريدة الرسمية، العدد 08، سنة 1973.

[29] الجريدة الرسمية، العدد 19، المؤرخة في 05-03-1974.

[3] عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار
هومة، الجزائر، 2003، ص9.

[30] الجريدة الرسمية، العدد 30، المؤرخة في 13 أبريل 1976.

[31] (1) الجريدة الرسمية، العدد 6، المؤرخة في 10-02-1981.

[32] (2) الجريدة الرسمية، العدد 51، المؤرخة في 16-08-1983.

[33] الجريدة الرسمية، العدد 34، لسنة 1985.

[34] الجريدة الرسمية، العدد 50، المؤرخة في 09-12-1987.

[35] حمدي باشاعمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، طبعة 2013، ص 124.

[36] القانون رقم 14-88 المؤرخ في 3 ماي 1988 المعدل والمتمم للامر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 المتضمن القانون المدني المعدل بالقانون رقم 10-05 المؤرخ في 20-06-2005.

[37] التقرير رقم 2 من المجلس الوطني الإقتصادي والإجتماعي، أكتوبر 1995، ص 6.

[38] ناصر الدين سعيدوني، المرجع السابق، ص70.

AHMED RAHMANI, L'impact de la constitution de 1989 sur le statut des biens publics, in bulletin [39]
.du CDAR 1990 N° 02

[4] حمدي باشاعمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، طبعة 2013، ص88.

WALID LAGGOUNE, Le statut juridique de propriété privée en Algérie, un essai d'approche [40]
.critique in RAS JEP 1990 N°3

[41] الجريدة الرسمية، العدد 49، المؤرخة في 18-11-1990.

[42] المرسوم التنفيذي رقم 15- 19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، الجريدة الرسمية، العدد 7، المؤرخة في
12 فيفري 2015.

[43] اسماعين شامة، المرجع السابق، ص136.

[44] الجريدة الرسمية، العدد 52، المؤرخة في 02-12-1990.

[45] القانون رقم 16-84 المؤرخ في 30 جوان 1984 ، الجريدة الرسمية عدد27، المؤرخة في 03-07-1984.

[46] الجريدة الرسمية، العدد 44، المؤرخة في 03-08-2008.

[47] الجريدة الرسمية، العدد 21، لسنة 1991.

[48] حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، دار هومة، الجزائر، 2015، ص77.

[49] الجريدة الرسمية، العدد 14، لسنة 1993.

[5] ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، سنة 1986، ص77.

[50] حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة 2015، المرجع السابق، ص315.

[51] حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة 2015، المرجع السابق، ص323.

[52] حمدي باشا عمر، مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار، طبعة 2015، المرجع السابق، ص730.

[53] الجريدة الرسمية، عدد 47، المؤرخة في 15 جويلية 2006.

[54] الجريدة الرسمية، عدد 46، المؤرخة في 03 أوت 2016.

[55] الجريدة الرسمية، عدد 53، المؤرخة في 30 اوت 2006.

[6] (1) عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، دار هومة، الجزائر، 2004، ص40.

[7] إسماعين شامة، المرجع السابق، ص10.

[8] إسماعين شامة، المرجع السابق، ص12.

[9] محمودي عبد العزيز، آليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة " في التشريع الجزائري"، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010، ص15.