

إنعكاسات السياسة العقارية الفرنسية على إستقرار الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

The implications of French real estate policy on the stability of private real estate in Algeria

د/ سفيان بوط

معهد الحقوق والعلوم السياسية
المركز الجامعي مرسلي عبد الله بتيبازة (الجزائر)
botavocat@gmail.com

ط د/ جمال روشو *

مخبر المؤسسات الدستورية والنظم السياسية
معهد الحقوق والعلوم السياسية
المركز الجامعي مرسلي عبد الله بتيبازة (الجزائر)
Rouchou.djamel@cu-tipaza.dz

تاريخ إرسال المقال: 2022-07-19 تاريخ قبول المقال: 2023-06-04 تاريخ نشر المقال: 2024-06-16

الملخص: تعتبر الملكية العقارية أهم الحقوق العينية ذات البعد الاجتماعي والاقتصادي بالنسبة للسكان والدولة على حد سواء، وتعتبر الملكية العقارية الخاصة أحد اصناف الملكية العقارية التي تساهم في استقرار السكان وتطور مستواهم الاجتماعي. وعلى هذا الأساس فقد عرفت الملكية العقارية الخاصة في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر في الفترة الممتدة من 1830 الى غاية 1962، عدة محطات تاريخية عبارة عن نصوص قانونية كان لها الأثر البالغ في إستقرار الملكية العقارية الخاصة من عدمه بالنسبة لسكان الجزائر. تهدف هذه الدراسة الى التطرق بنوع من التحليل الى التشريع العقاري الفرنسي في الجزائر والذي عكس السياسة العقارية للمستعمر اتجاه الملكية العقارية الخاصة في الجزائر. **الكلمات المفتاحية:** السياسة العقارية-الملكية العقارية الخاصة-الملكية الفردية-فرنسة الاراضي الجزائرية-التطهير العقاري-الاصلاح العقاري.

Abstract: Real estate ownership is the most important in-kind rights with a social and economic dimension for the population and the state alike, and private real estate is one of the types of real estate ownership that contributes to the stability of the population and the development of their social level.

On this basis, private real estate ownership in Algeria was known during the French occupation of Algeria in the period from 1830 to 1962, several historical stations consisting of legal texts.

This study aims to address with a kind of analysis the French real estate legislation in Algeria, which reflected the real estate policy of the colonizer towards private real estate ownership in Algeria.

Key words: Real Estate Policy - Private Real Estate Ownership - Sole Proprietorship - French Lands Algeria - Real estate cleansing - real estate reform

*المؤلف المرسل

1- المقدمة:

تعتبر الملكية العقارية الخاصة أحد المسائل التي أخذت حيزا معتبرا من إهتمام الدول والتشريعات، لما لها من تأثير إيجابي في توفير الإستقرار الاجتماعي للأفراد ومن ثم إبراز تطور الدولة على الصعيد الاجتماعي.

في الجزائر وعلى غرار بقية الدول كان لموضوع تكريس حق الملكية العقارية الخاصة من خلال العمل على الاعتراف به كحق لفائدة الافراد وتثمينه محل إهتمام حتى في وقت الحقبة الاستعمارية، حيث ركز المستعمر الفرنسي جهوده التشريعية لتنظيم الملكية العقارية الخاصة، رغبة منه في وضع إطار قانوني لهذا المجال، وتعزيز تواجده بالأراضي الجزائرية من جهة أخرى من خلال توفير الاستقرار الاجتماعي للسكان.

ولهذا منذ تاريخ دخول المستعمر الفرنسي الى الأراضي الجزائرية كانت للمشروع الفرنسي عدة تدخلات لتنظيم وتطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال مختلف النصوص القانونية حيث كانت الملكية العقارية عموما عند بداية الاحتلال الفرنسي للجزائر تتصف بالاستقرار نوعا ما نظرا لتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية آنذاك وتوزعت بين ملكية جماعية عرشية،¹ أو ملكية عامة تخص الدولة تعرف بأراضي البايلك²، أو ملكية وقفية تنفق في الأعمال الخيرية أما الملكية الخاصة فكانت محدودة ومحصورة لبعض الأشخاص فقط، وهذا ما خلفه التواجد العثماني بالجزائر،³ إلا أن هذه الأمور لم يكن يتوافق مع سياسة المحتل الفرنسي، الامر الذي دفعه لإعادة النظر في السياسة العقارية من خلال سن العديد من النصوص القانونية.

وعليه فان الاشكالية التي تثار بمناسبة تقديم هذه الروقة البحثية هي:

كيف تأثرت المنظومة القانونية للملكية العقارية الخاصة في الجزائر بالتشريع الفرنسي في فترة ما قبل الاستقلال؟

حيث سنحاول الإجابة على هذه الاشكالية وفق محورين، نتطرق في المحور الأول إلى عدم الاهتمام بالملكية العقارية الخاصة في بداية الاحتلال ثم في المحور الثاني الى إعادة الاعتبار للملكية العقارية الخاصة من خلال التشريع الفرنسي للفترة الممتدة من 1830

¹ يقصد بأراضي العرش بانها هي الأراضي التي كانت تعود ملكيتها للقبائل بشكل جماعي ويتم استغلالها من طرف افراد القبيلة، وتعرف في منطقة الجزائر وقسنطينة باسم العرش، أما في منطقة الغرب الجزائري فتعرف بالأرض سبقة أو السبيقة، وقد اختلف المؤرخون في تحديد الطبيعة القانونية لهذا النوع من الأراضي وتاريخ وجودها، لكن المتفق عليه أن هذا النوع كان موجودا منذ التواجد العثماني في الجزائر.

² هي الأراضي التي كانت خاضعة لسلطة الحاكم أو الباي في عهد الحكم العثماني، وهي ما يقابلها في عصرنا بأملك الدولة، ومصطلح البايلك في الجزائر يرمز الى حكومة الباي وادارته وتعني أيضا كل ما هو عمومي وملك للجميع. (فارس كعوان، المصطلحات الإدارية العثمانية في الجزائر، مجلة مدارات تاريخية، المجلد الأول، عدد خاص، مركز المعرفة للبحوث والدراسات، الجزائر، افريل 2019، ص 132).

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزينة في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 93.

الى غاية 1962، متبعين المنهج التحليلي الوصفي لتحليل النصوص القانونية التي عالجت مسألة الملكية العقارية الخاصة في الجزائر في الفترة الاستعمارية، وأحيانا المنهج التاريخي لعرض هذه المحطات التاريخية من فترة الاستعمار.

2- الملكية العقارية الخاصة بين الإهمال والاثبات:

تميزت الملكية العقارية عموما لما بعد 1830 بالنظام الجماعي للملكية، وعدم توافر معظم الأهالي والسكان على سندات الملكية، وتنفيذا للسياسة الاستيطانية للمستعمر فقد قرر هذا الأخير وضع أطر قانونية لتكوين رصيد عقاري لفائدة الدولة الفرنسية من أجل ضمان التواجد الفرنسي في الجزائر، ثم البدء في تطهير الوضعيات العقارية التي ورثها عن التواجد العثماني في الجزائر في مرحلة ما قبل الاستعمار.

1.2- تكوين الملكية العقارية العامة على حساب الملكية العقارية الخاصة

قام المستعمر الفرنسي في هذه المرحلة بالعمل على الاهتمام أكثر بالملكية العامة من خلال تكوين رصيد عقاري يشكل قطاع أملاك الدولة تحت مسمى الدومين العام (domaine)⁴ بواسطة وضع عدة نصوص قانونية بدءا بالقرار الصادر في 08 سبتمبر 1830⁵ المتعلق بإنشاء قطاع الدومين العام في الجزائر وضم الأراضي الجزائرية اليه،⁶ ثم إصدار الامريتين المشهورتين المؤرختين على التوالي في 01 أكتوبر 1844 و 21 جويلية 1846.

1.1.2- محاولة تنظيم الملكية العقارية عموما

إن أول نص قانوني إهتم بتنظيم الملكية العقارية هو الأمر المؤرخ في 01 أكتوبر 1844⁷ ويتكون هذا النص من خمسة فصول يتضمن الفصل الأول بيع العقارات وتسوية البيوع العقارية التي تمت في وقت سابق، والفصل الثاني يتعلق بإعادة شراء الإيرادات مدى الحياة، الفصل الثالث يتعلق بوضع بعض الشروط المتعلقة بحرية تملك العقارات، كمنع تملك أراضي القبائل، منع الضباط والموظفين من تملك العقارات دون الحصول على رخصة، أما الفصل الرابع فيتعلق بنزع الملكية الخاصة بغرض المنفعة العامة وهو ما يعتبر مساسا بالملكية العقارية الخاصة في ذلك الوقت، والفصل الخامس والأخير يتعلق بالأراضي غير المستغلة من طرف أصحابها.

⁴ صالح حيمر، السياسة العقارية في الجزائر (1830-1930)، أطروحة دكتوراه، في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014، ص32.

⁵ Emil LARCHER, traite élémentaire de législation algérienne, troisième Edition, tome troisième, Rousseau et Cie éditeurs, paris, 1923, p 30.

⁶ صالح حيمر، السياسة العقارية في الجزائر (1830-1930)، المرجع السابق، ص32.

⁷ Loi du 1 octobre 1844, relative au droit de propriété en Algérie, bulletin officiel des actes du gouvernement° 186,P 190.

وعن الأسباب الظاهرة لهذا النص القانوني فقد كانت تتجه نحو تنظيم المعاملات العقارية ووضع حد للفوضى السائدة آنذاك بحجة تفحص سندات الملكيات الجماعية للأهالي، أما عن الأسباب الخفية فقد كانت تهدف الى الإستيلاء على الأراضي الجزائرية التي كانت مصنفة ضمن الأملاك الجماعية للعرش وكانت تستغل في النشاط الفلاحي خصوصا، إذ إشتراط المستعمر على الأهالي تقديم ما يثبت ملكيتهم تحت طائلة حرمانهم منها والحاقها بالدومين العام.⁸

ومن بين أهم النتائج المترتبة عن تطبيق هذه القانون، هو حرمان العديد من الجزائريين من ملكياتهم وإحاقها بالدومين العام، تحت مبرر المصلحة العامة أو نزع الملكية لعدم الاستغلال، خاصة إذا كانت تقع في مناطق حيث النشاط الفلاحي والزراعي إجباري،⁹ ووضع كل المساحات المسترجعة في خدمة المعمرين القادمين من أوروبا من خلال منحهم سندات واضحة ودقيقة تثبت ملكيتهم لتشجيع إستقرارهم.¹⁰

غير أن تطبيق هذا النص القانوني على الواقع أثار العديد من المنازعات والتي طرحت أمام المحاكم العادية، عند التحقق من سندات الملكية، الامر الذي إستغرق وقتا طويلا وتكاليف أكثر، هذا ما دفع بالسلطة الفرنسية الى إدخال تعديلات على هذه الامرية لاستدراك النقائص ومعالجتها وهو ما تم بموجب الامرية الثانية الصادرة بتاريخ 21-07-1846،¹¹ والتي جاءت بإجراءات جديدة ترمي الى تحديد السندات المثبتة للملكية العقارية الخاصة.

2.1.2-تحديد سندات إثبات ملكية أراضي العرش

بعد النتائج التي أسفرها تطبيق الأمر المؤرخ في 01-10-1844، أدرك المستعمر أن نظام الملكية العقارية في الجزائر ذو طبيعة جماعية وأراضي عرش بدون سندات ملكية، فكان لزاما عليه أن يتجه الى إعادة الإحصاء الدقيق لكل الأراضي العرشية لاسيما الواقعة

8 بوقرة العامرية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم زراعي وعقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015-2016، ص 82.

9 الطاهر ملاحسو، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية في الجزائر، أعمال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر ابان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، معسكر، الجزائر، 20-21 نوفمبر 2005، ص 34. أنظر أيضا:

-M. Laynaud، Notice Sur La Propriété Foncier En Algérie، Girault، Imprimeur – Photo Graveur Alger، 1900، P29.

¹⁰ عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 48.

¹¹ صالح حيمر، قراءة في امريتي 1844 و1846 حول الملكية العقارية في الجزائر: المضامين والنتائج، مجلة عصور الجديدة، العدد 6، جامعة هران 1 احمد بن بلة، الجزائر، 2012، ص 76.

في الأرياف والمخصصة للنشاط الفلاحي من خلال إصدار الامرية الثانية المؤرخة في 21 جويلية 1846¹² والتي أجبر بموجبها الجزائريين على تقديم سندات ملكياتهم خلال الثلاثة أشهر الأولى لبدء سريان هاذ النص، تحت طائلة حرمانهم منها وإلحاقها بأملك الدومين العام الذي كانت قد شرعت في تكوينه سابقا.¹³

وقد كان يهدف هذا القانون في ظاهره الى تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال الاعتراف بها وتثبيتها بواسطة جهاز إداري نصب لهذا الغرض على مستوى كل عمالة يدعى بمجلس المنازعات،¹⁴ ويكون الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة خلال ثلاثة أشهر ابتداء من صدور القرار الوزاري الذي يحدد المنطقة المعنية بالتحقق من سندات الملكيات بها، بحيث يجب على كل مدعي لملكية الأرض الواقعة داخل المنطقة المعنية، تقديم عقود الملكية لدى مدير المالية بدائرة الجزائر، ولدى قابض الدومين بالنسبة للمناطق الأخرى.¹⁵

أما عملية فحص العقود أو السندات المقدمة من طرف المالكين فقد عهدت الى مجلس المنازعات المستحدث على مستوى كل عمالة، والذي إشتراط أن تكون هذه العقود محررة قبل سنة 1830 حتى تفي بغرض الاثبات والاعتراف بالملكية الخاصة لصاحبها.¹⁶

والملاحظ على إجراءات إثبات الملكية العقارية الخاصة بموجب الامرية المؤرخة في 21 جويلية 1846، أنها إعتمدت الطريقة الميدانية التي تقترب نوعا ما من إجراء المسح العقاري المعروف حاليا، وهي بداية من المستعمر الفرنسي التوجه نحو إقرار تطهير الملكية العقارية الخاصة من خلال مسحها ميدانيا.

وقد حاولت سلطات المستعمر من خلال صرامة تطبيق الإجراءات التي جاءت بها أمرية 21 جويلية 1846، دفع الجزائريين الى تقديم ما يثبت ملكيتهم وبالتالي الاعتراف لهم بالملكية، هذا من جهة ومن جهة أخرى إجبارهم على خدمة أراضيهم أو حرمانهم منها، بعد اعتبار الإدارة الفرنسية أن الأراضي المخصصة للرعي غير مستغلة وتم إلحاقها

¹² Ordonnance royal du 21 juillet 1846, relative à la constitution de la propriété en Algérie, bulletin Officiel des actes du gouvernement n° 230, p 170.

¹³ محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البلدة، 2007-2008، ص 20.

¹⁴ بوقرة العامرية، المرجع السابق، ص 82.

¹⁵ المادة الثالثة من الامرية المؤرخ في 21 جويلية 1846.

¹⁶ صالح حيمر، المرجع السابق، (السياسة العقارية في الجزائر 1830-1962)، ص 82.

بأملك الدومين العام،¹⁷ وهذا ما تم فعلا من خلال عدم توجه نية المستعمر الى توثيق واثبات الملكية بقدر ما كانت تسعى الى توفير أجود أنواع الأراضي المعدة للنشاط الفلاحي ووضعتها تحت تصرف المعمرين القادمين من أوروبا. إن من بين نتائج تطبيق أمرتي 1844 و1846 أنه تم الكشف عن مساحات شاسعة ليست لها سندات ملكية حيث تم إلحاقها بالدومين العام لهذا السبب، من خلال فرض إجراءات تكاد تكون تعجيزية بالنسبة للجزائريين لتبرير ملكياتهم في وقت قصير ومحدد من طرف المستعمر، حيث عجز الكثير من الأهالي عن ذلك، لإفتقادهم الثقافة القانونية الكافية لمسألة إثبات الملكية العقارية في ذلك الوقت، غير أن المتمعن في أهداف هذين النصين القانونيين يخلص الى أن المستعمر أراد من خلالهما وضع أسس وقواعد لتنظيم الملكية العقارية الخاصة إلا أن كل محاولاته قد باءت بالفشل بالنظر الى النتائج المحققة ميدانيا.¹⁸

3.1.2- بداية اخضاع المعاملات العقارية للقانون الفرنسي

أولت السلطات الفرنسية لموضوع فرنسة التصرفات والمعاملات العقارية بين الجزائريين الى القانون الفرنسي الالهية البالغة، ولأجل ذلك أصدرت القانون المؤرخ في 16 جوان 1851¹⁹ وهو أول نص قانوني أشار الى أهمية الملكية العقارية في الفترة الاستعمارية وإحترام عقود الملكية العقارية الخاصة المبرمة قبل سنة 1830،²⁰ حيث كان قد تضمن ثلاثة محاور أساسية هي حماية الملكية العقارية الخاصة وعدم جواز إنتهاكها تحت أي مبرر، حرية المعاملات العقارية وتطبيق القانون الفرنسي على كل المعاملات العقارية التي تتم فيما بين المعمرين وبينهم بين بقية الأهالي، أما المعاملات التي تتم بين الأهالي فيما بينهم فتبقى خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية.²¹ وتعود أسباب إصدار هذا القانون أساسا الى عدم تحقيق الأهداف المرجوة من الإجراءات الواردة ضمن الامريتين السابقتين، فكان المستعمر الفرنسي مجبرا على التوجه نحو مطابقة أحكام الملكية العقارية في التراب الجزائري لما هو معمول به في فرنسا آنذاك، رغبة منه في إعادة تنظيم الملكية العقارية من جديد، من خلال إدماج الملكية

¹⁷ Charlet ROABERT augeron, histoire de l'Algérie contemporaine, P.U.F, paris, P 23.

¹⁸ صالح حيمر، المرجع نفسه، ص 88.

¹⁹ Loi du 16 juin 1851, relative à la constitution de la propriété en Algérie, bulletin officiel des actes du Gouvernement, N° 388, P 157.

²⁰ سماعين شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004، ص 13.

²¹ عمار علوي، المرجع السابق، ص 50.

الجزائرية بالملكية الفرنسية ولن يتأني ذلك الى بتوسيع نطاق ملكية الدومين العام للدولة الفرنسية عبر التراب الجزائري، بتحقيق الفرنسة الشاملة لأراضي الجزائريين.²²

وقد تضمن هذا القانون خمسة فصول، يتعلق الفصل الأول بالدومين الوطني، والفصل الثاني يتعلق بدومين البلديات والمقاطعات، الفصل الثالث يتعلق بالملكية الخاصة أما الفصل الرابع فيتعلق بنزع الملكية العقارية وإستغلالها لأجل المنفعة العامة²³ والفصل الخامس فيتضمن مجموعة من الإجراءات التكميلية لقانون 21 جويلية 1846.

أما عن الملكية العقارية الخاصة فقد تناولها هذا القانون من خلال نص المادة 10 منه على أن الملكية العقارية الخاصة مضمونة ومحمية ولا يمكن التمييز بين ملكية الأهالي وملكية الفرنسيين أو غيرهم،²⁴ أما المادة 11 منه فقد اعترفت بحق الملكية وحق الانتفاع لفائدة الملاك من الأهالي والقبائل وفروعهم،²⁵ وهذا ما يعتبر أولى الضمانات القانونية التي رصدت للملكية العقارية الخاصة من قبل المستعمر الفرنسي.

ومن بين الأفكار الجديدة التي جاء بها هذا القانون، هو فكرة إحتواء أو حصر- الأراضي، ومفاد ذلك توجه المستعمر الفرنسي نحو توسيع نطاق الاستيطان من خلال الاستلاء على الأراضي العرشية، حيث تبني سياسة الحصر- من خلال إستغلال نظام الملكية القائمة على الأراضي العرشية والتي للعرش فيها ملكية الرقبة أما الافراد فلهم ملكية حق الانتفاع، فحل المستعمر الفرنسي محل العرش وأصبح يملك الرقبة في شكل شخصية معنوية، وبقي أفراد العرش يتمتعون بحق الانتفاع فقط.²⁶

²² صالح حيمر، المرجع السابق (السياسة العقارية في الجزائر 1830-1962)، ص 97.

²³ R, dareste, De la propriété en Algérie, librairie d'auguste Durand, paris, 1852, P12

²⁴ تنص المادة 10 من قانون المؤرخ في 16 جوان 1851 على: " حرمة الملكية دون تمييز بين الملاك الأهالي والملاك الفرنسيين وغيرهم".

²⁵ تنص المادة 11 من قانون 16 جوان 1851 على: " الاعتراف بحقوق الملكية وحقوق الانتفاع التي كانت موجودة عند

الاحتلال او تم تسويتها أو تأسيسها بعد ذلك من طرف الحكومة الفرنسية لفائدة الخواص، القبائل وفروع القبائل".

²⁶ قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، دراسة تحليلية وصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البلدية، 2000-2001، ص 24-25.

هذا كمرحلة أولى أما في المرحلة الثانية فقد قام المستعمر بقسمة الأراضي العرشية على الافراد من خلال إعطاء الحائز لهذا النوع من الأراضي عقد ملكية لجزء من الأرض التي يحوزها، مقابل تخليه عن الجزء الأخر لفائدة أملاك الدولة الفرنسية، وهكذا تم الاستيلاء على أكبر جزء من المساحات الصالحة للزراعة بمبرر عدم حياة أصحابها لسندات الملكية غير أنه عمليا لم يتمكن المستعمر الفرنسي من تطبيق هذا النظام لصعوبته ميدانيا فتطبيقه كان بشكل تجريبي على خمسة عروش فقط وهي: عرش أولاد نايل بالبويرة، وعرش العبيد وفراليا بعين الدفلى، عرش أولاد قوصير بالشلف، عرش أولاد سيدي العبدلي بتلمسان وعرش بن بشير بسكيكدة.²⁷

وبخصوص المعاملات العقارية بين الأهالي المسلمين فيما بينهم فقد أبقى هذا القانون على تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية عليها، أما باقي المعاملات العقارية التي تتم بين غير الأهالي فإنها تخضع لتطبيق أحكام القانون المدني الفرنسي.²⁸ يعتبر هذا النص القانوني بداية لتأسيس والاعتراف بحق الملكية العقارية الخاصة، إلا أنه لم يكن يفي بهذا الغرض عمليا، خاصة فيما يتعلق بمسألة تطهير الملكية الخاصة وتسليم عقود إثباتها، الامر الذي دفع بالمستعمر الى التفكير في السيطرة على الجزء المهم والكبير من نطاق الملكية العقارية آنذاك ألا وهو أراضي العرش باعتبارها النظام العقاري الأكثر شيوعا والذي يمثل أهمية اقتصادية واجتماعية للمستعمر، فكان اللجوء الى إصدار قانون سيناتوس كونسلت سنة 1863، وهو أحد الحلول التي يراها المستعمر لكسر- هذا النمط من الملكية العقارية في الاراضي الجزائرية، والتوجه نحو تأسيس الملكية العقارية الخاصة.

2.2-التوجه نحو الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة وتطهيرها

بعد النتائج السلبية التي نتجت عن تطبيق النصوص القانونية التي سبق ذكرها والتي كانت في مجملها تهدف الى زيادة حجم الملكية العقارية الوطنية لفائدة الدولة الفرنسية، كان التوجه نحو التفكير في تفكيك الملكية العقارية الجماعية، أمرا حتميا ولن يتأتى ذلك إلا من خلال تطهير الملكية العقارية الخاصة وإعطائها أهمية أكثر من ذي قبل، فكانت البداية بإصدار القانون الشهير المعروف بسيناتوس كونسلت لسنة 1863²⁹، ثم قانون

²⁷ ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية-دراسة مقارنة-أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011، ص 156، وسماعين شامة المرجع السابق، ص13و14.

28 المادة 16 من القانون المؤرخ في 16 جوان 1851.

29 Sénatus-consulte du 22 avril 1863, relatif à la constitution de la propriété en Algérie, dans les Territoires occupés par les Arabes, Bulletin officiel du

فارني لسنة 1873 والذين تضمننا إعترافا بالملكية العقارية الخاصة وتطهيرها من خلال إعادة تفعيل إجراءات الشهر العقاري بموجب القانون المؤرخ في 23 مارس 1855³⁰ والذي يعتبر أول نص قانوني تناول مسألة الشهر العقاري في فرنسا بعد صدور القانون المدني الفرنسي.

1.2.2-إعادة تفعيل نظام الشهر العقاري

بعد الغاء قانون إجراءات الشهر العقاري في فرنسا الذي جاء به قانون 11 برومير للسنة السابعة بموجب القانون المدني الفرنسي لسنة 1804،³¹ أعيد بعثها من جديد بموجب القانون المؤرخ في 23 مارس 1855³²، بالنسبة للعقود والاحكام القضائية الناقلة والمنشئة للحقوق العينية العقارية بين الاحياء وأهم ما جاء به هذا القانون هو توسعة نطاق إجراءات الشهر لتشمل كل التصرفات المنشئة والناقلة للحقوق العينية العقارية بما فيها الحقوق التي تقبل الرهن كالرتفاقات وحق الاستعمال وحق السكنى، بعدما كانت إجراءات الشهر في السابق تشمل فقط الرهون وهبة الأموال القابلة للرهن.³³

غير أن هذا القانون لم يكن شاملا لشهر جميع التصرفات، بل دليل أنه لم يشمل شهر عقود القسمة والعقود الكاشفة للحقوق آنذاك،³⁴ والسبب يرجع كذلك الى كون إصدار هذا القانون يعود أساسا الى خدمة الاقتصاد الفرنسي أولا، من خلال دعم القروض العقارية، حتى أنه سمي بقانون تسجيل الرهون، وإصداره تزامن مع ظهور القرض الفرنسي سنة 1852 بسبب حركية الاشغال العمومية التي عرفتتها فرنسا في تلك الفترة.³⁵

gouvernement. General De L'Algérie, Troisième année, imprimerie du typographique bouyere, Alger, 1863, N° 82, P 130.

³⁰ Raymond-Théodore TROPLONG, privilège et hypothèque, commentaire de la loi du 23 mars 1855 Sur la transcription en matière hypothécaire, Charles HINGRAY, Libraire-Editeur, paris, 1856, P2.

³¹ Code civil des français, imprimé par ordre du gouvernement, à parme, 1805

³² هذا النص صدر في فرنسا أما في الجزائر فقد تم تطبيقه بموجب الامر المؤرخ في 04 جويلية 1855. انظر:

-Bulletin officiel des actes du gouvernement, tom quinzième, imprimerie du gouvernement, Alger, 1856, P226.

³³ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 53-54.

³⁴ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 97.

³⁵ زهدور انجي هند، حماية الترتفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016، ص 17.

هذا القصور دفع بالمشرع الفرنسي الى تدارك الوضع وإستدراك النقص الذي شاب هذا النص في مجال شهر التصرفات، وذلك من خلال إصدار المرسوم المؤرخ في 30 أكتوبر 1935،³⁶ حيث جاء هذا القانون بتوسيع نطاق الشهر العقاري، وذلك بإخضاع الشهادات التوثيقية المتعلقة بانتقال ملكية العقارات أو الحقوق العينية العقارية الى الورثة لإجراءات الشهر إضافة الى شهر التصرفات الكاشفة أو المقررة للحقوق العينية العقارية مثل القسمة والصلح.³⁷

لقد استمر العمل بهذا القانون أي قانون تسجيل الرهون لمدة قاربت القرن، الى غاية إصدار المرسوم المؤرخ في 04 جانفي 1955 والذي تزامن والإصلاحات العقارية التي باشرتها الدولة الفرنسية للملكية العقارية والنظام العقاري عموما في الجزائر والتي ستكون محل دراستنا لاحقا.

2.2.2- الاعتراف بالملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية

يعتبر القرار المشيخي المؤرخ في 22 افريل 1863 أو قانون سيناتوس كونسلت، أهم نص قانوني إستهدف تنظيم الملكية العقارية في ظل الاحتلال الفرنسي إذ اعتبر أداة لدمج الجزائريين في المنظومة الفرنسية من خلال تقاسم الأرض التي يملكونها مع الاوربيين تمهيدا لإحلال الملكية الفردية مكان الجماعية التي كانت ثقافة منتشرة قبل الاحتلال³⁸، وأعتبر أيضا منعرجا حاسما في تاريخ الملكية العقارية الجزائرية، لما نتج عنه من آثار بليغة أثرت على البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري إنطلاقا من أبعاده السياسية العميقة التي أراد المستعمر الفرنسي تجسيدها.³⁹

وقانون السيناتوس كونسلت هو أيضا، أول نص قانوني يجسد المعالم الأولى لعمليات المسح العام للأراضي، نظرا لاعتماده على الدقة في عملية التحديد الميداني وتقسيم أجزاء الملكيات العقارية الى وحدات عقارية، وإحتفاظ معظم الإدارات الجزائرية المكلفة بعملية المسح حاليا، على المخططات التي أعدت بمناسبة تطبيق هذا القانون لدليل على ذلك، بل في كثير من حالات فض النزاعات التي قد تنشأ بمناسبة تحديد

36 Journal officiel de la république française, N256 du 31 octobre 1935, P11465.

37 ويس فتحي، المرجع السابق، ص 55.

38 توفيق بن زررة، الأرصدة الارشيفية للتشريعات العقارية الاستعمارية في الجزائر – أرشيف قانون السيناتوس كونسلت (1863)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية – قسنطينة، الجزائر، المجلد 35، العدد 01، 2021، ص 1185 .

39 بن داهة عدة، الاستيطان الصراع حول ملكية الأرض ابان الاحتلال الفرنسي للجزائر 1830-162، الجزء الأول، الطبعة الأولى، 2013، المؤلفات للنشر والتوزيع، المسيلة، الجزائر 2013، ص 365.

الملكيات من طرف القضاء، يعتمد على المخططات التي أنجزت بموجب هذا القانون.⁴⁰

وقد كان الامبراطور نابليون الثالث صاحب فكرة إصدار قانون سناتوس كونسلت عند زيارته الأولى للجزائر، في سبتمبر 1860 يهدف الى تجسيد فكرة تثبيت الأهالي العرب في ملكياتهم المتبقية وخلق نوع من الاستقرار الاجتماعي لديهم والتجانس بينهم وبين المعمرين والمستوطنين الذي جاؤوا من أوروبا.⁴¹ وكان يهدف الامبراطور نابليون الثالث من خلال إصدار هذا القانون، تحقيق ثلاث غايات أساسية نذكرها باختصار:

- الاعتراف بحق الملكية العقارية الخاصة للجزائريين وتأسيس الملكية الفردية من خلال تجزئة ملكية أراضي العرش على أفراد الدواوير وهذا ما جاء بنص الفقرة الثالثة من المادة الثانية من القرار المشيخي.
 - طمأنة الجزائريين بخصوص عمليات الاستيلاء على أراضيهم بمناسبة تطبيق القانون المؤرخ في 16 جوان 1851 من خلال عمليات الحصر والاحتواء التي قام بها المستعمر الفرنسي لأراضي الجزائريين والحاقتها بدومين الدولة الفرنسية.⁴²
 - رفع الحظر الذي كان مفروضا على المعاملات العقارية بين الأهالي الجزائريين والمعمرين الاوروبيين بموجب المادة 14 من قانون 16 جوان 1851،⁴³ مما سمح لهم بتملك مساحات زراعية شائعة لأراضي القبائل.⁴⁴
- وقد إستهدف قانون سيناتوس كونسلت تجزئة أراضي العرش وتحويلها الى ملكية تامة من خلال إعداد ووضع مخططات مسحية وتسليم جزئي لسندات الملكية عبر العمليات التالية:

⁴⁰ لزهارى الفيّزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013، ص09.

⁴¹ ليلي بلقاسم، تطبيق التشريعات العقارية على قبائل منطقة غليزان (الضفة اليسرى لواد الشلف وسهل مينا) فيما بين 1863-1900، أطروحة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة وهران 1 احمد بن بلة، 2017-2018، ص 145.

⁴² Voir B.O.A, 1863, P 106et 107.

⁴³ Voir ART N° 06 du décret impérial senatus- consulte, P108.

44 بن داهة عدة، المرجع السابق، ص 370.

- إدخال أراضي العرش ضمن المعاملات العقارية للمعمرين ما سمح لهم باكتساب أحسن الأراضي نوعية وجودة خاصة تلك الموجهة للنشاط الفلاحي.⁴⁵
- تحديد وتجزئة أراضي العرش الى وحدات عقارية فردية، وتسليم سندات الملكية للأفراد، بعد اثبات الملكية الجماعية لهذه الاراضي للدواوير والقبائل.

غير أن الواقع العملي لتطبيق أحكام قانون سينتوس كونسلت اثبت محدوديته من خلال تطبيقه الجزئي على بعض المناطق من تراب الجزائر، إذ شمل خمسة قبائل فقط من مجموع 372 قبيلة تم إحصاؤها، أما عن عملية تطهير الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية فلم تتم هذه العملية سوى في دوار واحد (دوار تلمولي) بمنطقة سيدي بلعباس، من أصل 676 دوار تم احصاؤه، وعن الأهداف الخفية لهذا القانون والتي تم بلوغها ولو نسبيًا فتمثلت في تسهيل عمليات التنازل والبيع لفائدة المعمرين الأوروبيين، وإلحاق جزء مهم من أراضي العرش ضمن أملاك الدومين العام للدولة الفرنسية بحجة عدم توفرها لسندات الملكية.⁴⁶

3.2.2- تأكيد فرنسا الملكية العقارية الخاصة للأهالي

بداية من سنة 1873 كان هدف المستعمر الفرنسي هو التوجه نحو فرنسا الاراضي الجزائرية بشكل مطلق، أي بمعنى خضوع جميع المعاملات العقارية بالجزائر الى القانون الفرنسي، بخلاف القوانين السابقة خاصة قانون 16 جوان 1851 الذي أجاز خضوع المعاملات العقارية بين الأهالي انفسهم لأحكام الشريعة الإسلامية، عاد المشرع الفرنسي وأخضع هذه الأخيرة الى أحكام القانون الفرنسي بموجب هذا النص الجديد⁴⁷ من خلال القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873⁴⁸ (قانون فارني) والذي عرف باسم قانون وارني أو فارني نسبة الى السياسي الفرنسي المسمى (Warnier auguste Hubert)⁴⁹.

45 محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 09 و10.

46 محمودي عبد العزيز، المرجع نفسه، ص23.

47 صالح حيمر، المرجع السابق، (السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر 1830-1930)، ص 156.

48 Loi du 26 juillet 1873, relative à l'établissement et à la conservation de la propriété en Algérie, Bulletin officiel du gouvernement, General De L'Algérie, treizième année, imprimerie du Typographique et lithographique A. Bouyere, Alger, 1874, N° 495, P 410.

49 طبيب وسياسي فرنسي عمل بمدينة وهران كطبيب لمحاربة وباء الكوليرا سنة 1834، كان يجيد اللغة العربية ولملما بالشأن الجزائري، ولأجل ذلك تقلد عدة مهام بالجزائر الى غاية 1871 اين شغل منصب نائب عن عمالة الجزائر له عدة مؤلفات حول الجزائر اثناء الاستعمار، كان له احتكاك بالأمير عبد القادر

وقد تضمن قانون فارني مجموعة من الإجراءات التي تهدف الى تطبيق التحقيقات العامة أو الجزئية التي شملت الدواوير والقبائل وذلك لتمكين المعمرين من سندات ملكية نهائية عند تعاملهم مع الأهالي الجزائريين من خلال شراء أراضيهم، والهدف من هذه الإجراءات هو كسر الملكية الجماعية للجزائريين في أراضي العرش، وتشجيع وتثبيت الملكية الفردية في المناطق التي تحتوي على ملكيات خاصة، كل هذه من أجل اخضاع الأراضي الجزائرية للقوانين الفرنسية بشكل كلي.⁵⁰

حيث جاء في نص المادة الأولى من قانون فارني: إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر وحفظها والانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي"، في إشارة لرغبة المستعمر في فرنسة الأراضي الجزائرية من خلال إخضاع جميع المعاملات العقارية التي ترمي الى إنتقال أو تثبيت الملكية العقارية الخاصة بين جميع الافراد مهما كانت جنسيتهم، الى القانون الفرنسي وإزاحة التعامل بأحكام الشريعة الإسلامية في المسائل العقارية كما كان العمل به سابقا.⁵¹

أما الفصل الثاني من هذا القانون فقد تضمن مسألة تطهير لملكية العقارية الخاصة، من خلال إجراءات معاينة الملكية الخاصة وتأسيس الملكية الفردية، وذلك بالاعتماد على إجراءات المسح والإحصاء الجزئي التي جاء بها قانون سيتاتوس كونسلت غير أن النتائج الميدانية لهذه العملية لم تكن إيجابية بفعل مجموعة من الأسباب لعل أهمها إعتقاد المشرع الفرنسي على سندات المكية المسلمة من طرف الادارة الفرنسية عوض التي كانت بحوزة الأهالي كنقطة انطلاق لعملية التطهير، وشساعة القطر الجزائري أدى الى إقتصار عملية التطهير لفائدة الاوربيين فقط، إضافة الى عدم اهتمام الأهالي بعملية التطهير العقاري الفرنسي وإستمرارهم في إستغلال الأراضي بشكل جماعي وفق ما كانوا عليه سابقا.⁵²

3- رد الاعتبار للملكية العقارية الخاصة واستكمال عمليات التطهير

العقاري

لقد شهدت المرحلة الممتدة من سنة 1887 الى غاية 1962 تاريخ إستقلال الجزائر مواصلة المستعمر الفرنسي لإستصدار النصوص القانونية ذات الصلة بالملكية

وعائلته اثناء فترة إقامته بالجزائر اعتبر مهندسا لعملية للإصلاح العقاري في الجزائر لعب دورا مهما في اصدار قانون 26 جويلية 1873 المعروف باسمه. لتفاصيل اكثر راجع:

-Narcisse Faucon، Le Livre D'or De L'Algérie، Challamel Et Cie Editeurs، Paris,1889، P 571-578.

⁵⁰ عمار علوي، المرجع السابق، ص 59.

⁵¹ Emil Larcher، Op. cit، p75.

⁵² محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، ص 25.

العقارية الخاصة حيث عمل المستعمر الفرنسي على استمرار وتدعيم عملية التطهير العقاري من خلال قانون 16 فيفري لسنة 1897⁵³ المعدل والمتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926⁵⁴ حيث تمت تكملة الإجراءات التي وردت في قانون فارني، بموجب هذين النصين، وصولا الى سنة 1955 أين تم الشروع فيما عرف آنذاك بعملية الإصلاح العقاري وبداية تطبيق نظام الشهر العيني وإجراءات المسح العقاري لتطهير الوضعية العقارية في الجزائر.

1.3-تبسيط وتوسيع إجراءات تطهير الملكية العقارية الخاصة

إنطلاقا من تيقن المستعمر الفرنسي بأن عملية الاستيطان التي باشرها في القطر الجزائري لن تتم إلا من خلال ضمان الاستقرار الاجتماعي للسكان وهذا الأخير مرهون بمدى تثبيت الملكية العقارية الخاصة وتطهيرها لفائدة مستغليها من الجزائريين، كمرحلة أولى ومن ثم تمليكها للمعمرين الاوربيين كمرحلة ثانية واصل المستعمر الفرنسي عملية التطهير العقاري وتدعيمها من خلال مجموعة من النصوص القانونية نستعرض أهمها.

1.1.3-تبسيط إجراءات التحقيق والمعاينة لتطهير الملكية العقارية الخاصة

مع بداية سنة 1886 تم تشكيل لجنة قانونية لدراسة ادراج بعض التعديلات على قوانين الملكية العقارية خاصة قانون فارني لسنة 1873، فكانت من بين نتائج هذه اللجنة تقديم مشروع قانون يقضي بتبسيط وتسهيل اجراءات تحديد واثبات الملكية العقارية للأهالي،⁵⁵ ثم تلى ذلك اصدار نص قانوني اخر يتمثل في القانون المؤرخ في 22 افريل 1887⁵⁶ الذي جاء لتصحيح الاختلالات الي شابت تطبيق قانون فارني،⁵⁷ إضافة

53 Loi du 16 février 1897 relative a la propriété foncière en Algérie, Journal officiel de la république Française, N48 du 18 Février 1897, P1061.

54 Loi du 04 aout 1926, modifiant la loi du 16 février 1897, relative a la propriété foncière en Algérie Journal officiel de la république française, N181 du 05 Aout 1926, P 8850.

55 YAN. Yovanovitch, des systèmes hypothécaires, thèses pour le doctorat, faculté de droit de L'université de Genève, imprimerie F. ALLIER PERE ET SILS, GRENOBLE. 1895, p 144 .

56 Loi du 22 avril ayant pour objet de modifier et comploter la loi du 26 juillet 1873, sur L'établissement et la conservation de la propriété en Algérie. Voir : ESTOUBLON et LEFEBURE, code de l'Algérie annoté, 1830-1895, Alger, 1896 PP 727-742.

57 بن داهة عدة، المرجع السابق، ص 407.

الى المزيد من فرنسا الأراضي الجزائرية من خلال مواصلة إخضاع المعاملات العقارية للقانون الفرنسي، الاعتراف بحق الملكية العقارية الفردية وتفكيك الملكية الجماعية ومنح العقود السندات المثبتة للملكية لمن لهم الحق في ذلك.⁵⁸ وقد تضمن هذا القانون مجموعة من المحاور تتعلق أساسا بتفكيك الملكية العقارية العرشية بين الافراد وإعتماد الإجراءات الواردة ضمن قانون سناتوس كونسلت وفق ما يلي:

- اعتماد شكليات مبسطة لإجراءات التطهير بالنسبة للملكية العقارية الفردية التي تباع بين الأهالي وفي نفس الوقت حظر التطهير الخاص بين الأوربيين.
 - معاينة عقود الملكية والتحقيق فيها تمهيدا لتأسيس الملكية الفردية.⁵⁹
 - التحديد المادي للأراضي يتم وفق قانون سيناتوس كونسلت في كل القبائل والدواوير⁶⁰، ووضع الحدود وفق نص المادة 06 من قانون سناتوس كونسلت.
- لقد كان هذا القانون أشد القوانين وطئا على الجزائريين، فقد تسبب في حرمان العديد من أراضيهم، من خلال إستباحة بيع الأراضي العرشية بالمزاد العلني وتمليكها للأوروبيين وتحول الملاك الأصليين للأراضي الفلاحية الى عمال بالأجرة اليومية لديهم، إضافة الى عدم تمكن المستعمر من مواصلة تطبيق هذا القانون بسبب بطء سير إجراءات التنفيذ ميدانيا لحاجتها الى وسائل مادي وتقنية وبشرية كبيرة.⁶¹

2.1.3- التوجه نحو اعتماد نظام الشهر العيني لتطهير الملكية العقارية الخاصة

بعد فشل السياسة العقارية الفرنسية المنتهجة عن طريق النصوص القانونية السابقة الذكر، كان لابد من إعادة النظر في الوضعية العقارية في الجزائرية والبحث عن إصلاح للقوانين السابقة، خاصة ما تعلق بعملية التطهير العقاري.

لهذا الغرض، قامت الحكومة الفرنسية بتشكيل لجنة من مجلس الشيوخ الفرنسي، للنظر في الوضعية العقارية الجزائرية، حيث قامت هذه الأخيرة باقتراح إدخال اصلاحات عميقة على النظام العقاري الجزائري وكان أهم إصلاح أقرته هو العمل بالسجل العقاري أو ما يعرف بنظام تورنس⁶² للشهر العقاري في الجزائر، خاصة بعد نجاح العمل به في كل

⁵⁸ فؤاد عزوز، التشريعات العقارية الفرنسية في الجزائر، خلال فترة الحكم المدني 1870-1900، مجلة مدارات تاريخية، المجلد الأول، عدد خاص، مركز المعرفة للبحوث والدراسات، الجزائر، افريل 2019، ص 302.

⁵⁹ ليلي بلقاسم، المرجع السابق، ص 273-274.

⁶⁰ المادة الثانية من قانون 28 افريل 1887.

⁶¹ فؤاد عزوز، المرجع السابق، ص 302-303.

⁶² روبرت ريتشارد تورنس (Robert R.Torens) جمركي انجليزي عمل بالجمارك بلندن منذ سنة 1830 ثم انتقل الى مدينة ادبلا يد بأستراليا وواصل العمل بالجمارك، وبعد 13 سنة تمت ترقيةه الى منصب

من أستراليا وألمانيا وتونس، وذلك من أجل تسهيل المعاملات العقارية والتأسيس لأرضية نظام عقاري قوي ومعزز.⁶³

لأجل ذلك تم إصدار القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 والذي تم بموجبه، توسيع طلبات الاستفادة من عمليات التطهير والتحقيقات الجزئية لتشمل كل أنواع الملكية العقارية ومن الملاك دون تمييز بين الأهالي والاوربيين⁶⁴،

وشملت هذه التحقيقات على الخصوص التطهير النهائي لأراضي العرش وأراضي الملك، حيث عملت لجان التحقيق المشككة لهذا الغرض على التأكد من سندات الملكية لدى الأهالي وفي حالة غياب هذه السندات تتولى اللجان منح الملاك سند الملكية النهائي بعد معالجة كل الوضعيات والتي كانت تأخذ حالتين:

- في حالة عدم وجود إعتراض من طرف الأهالي: تقدم محاضر التحقيق العقاري لمصالح أملاك الدولة التي تتولى تحرير عقود الملكية بعد المصادقة عليها من طرف الحاكم العام للجزائر.
- في حال وجود إعتراض من طرف الأهالي على نتائج التحقيق: يتم توجيه المعترضين الى القضاء من أجل الفصل في النزاع عن طريق قرار إداري إذا كان الامر يتعلق بأراضي العرش.⁶⁵

بعد الانتهاء من تسوية النزاع عن طريق العدالة أو حتى في حالة عدم وجود نزاع كانت تنتهي إجراءات التحقيق بتسليم المالك سند نهائي للملكية يدعى بعقد الصفاء⁶⁶ والذي كان يشكل نقطة انطلاق الملكية العقارية الحقيقية، بعد تسجيله بمحافظة الرهون العقارية الفرنسية، وتصبح لها حجية اثبات اتجاه الغير مهما كان السند الذي تسند اليه حسب نص المواد 02 و03 و16 من قانون سنة 1897.

مسؤول التسجيل اين سمح له هذا المنصب بإثراء معارفه القانونية التي بفضلها توصل الى إيجاد نظام الشهر العقاري العيني المعروف باسمه، في سنة 1857 تم انتخابه كعضو في البرلمان الأسترالي اين كان موضوع حملته الانتخابية ضرورة اصلاح نظام الملكية العقارية. أنظر حميدي محمد ليمن، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015 ص 25-26-27.

⁶³ Emil Larher, Op. cit, p337-338

⁶⁴ Maurice pouyane, la propriété foncière en Algérie, typographie Jourdan, Alger,1900, p456.

⁶⁵ محمودي عبد العزيز، البيات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، 2010، منشورات بغداداي، الجزائر، ص 23-24.
⁶⁶ حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص99.

3.1.3-ضم الاراضي الصحراوية ضمن إجراءات التطهير العقاري

إستكمالاً لإجراءات التطهير العقاري في أراضي العرض وأراضي الملك والتي أقرها قانون 16 فيفري 1897، أصدر المشرع الفرنسي نصاً قانونياً آخر يعدل ويتمم القانون سالف الذكر، يتمثل في القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 والذي جاء من أجل تطهير الملكية العقارية عن طريق التحقيقات الكلية أو الجماعية وتعميم عملية التطهير لتشمل كامل التراب الوطني الجزائري بما في ذلك الصحراء الكبرى.⁶⁷ حيث نصت المادة الأولى منه على أن إجراءات معاينة الملكية العقارية الخاصة وتأسيس الملكية الفردية في الأراضي من نوع ملك وأراضي العرش، سوف تتواصل وفقاً للإجراءات الواردة في قانون 16 فيفري 1897.

وجاء في نصي الماديتين 20 و21 منه على أن معاينة الملكية العقارية الخاصة وتأسيس الملكية الفردية وفقاً لإجراءات الواردة ضمن قانون 16 فيفري 1897 سوف تشمل كامل التراب الوطني بما في ذلك المناطق الواقعة بالصحراء الجزائرية، سواء خضعت لإجراءات التجزئة والمسح وفقاً لقانون سيناتوس كونسلت أو لم تخضع بعد. كما نص هذا القانون على إجراء عملية إحصاء وجرد شامل للملكية العقارية في الجزائر، من أجل الشروع في وضع نظام عقاري جديد يعتمد على قواعد وطرق تقنية هندسية عن طريق المعاينة الميدانية للملكيات، تمهيداً لتسليم سندات الإثبات والتي تصدر بعد الانتهاء من تصفية كل الوضعيات التي تحول للقضاء للفصل فيها.⁶⁸ وبغية إستكمال عمليات معاينة الملكيات الخاصة وتأسيس الملكية الفردية في مناطق الصحراء بموجب القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 سالف الذكر، أصدر المشرع الفرنسي المرسوم المؤرخ في 19 جوان 1928 الذي تضمن إجراءات التحقيق في المناطق الصحراوية التي لم يتخضع للقرار المشيخي سيناتوس كونسلت، حيث إعتد هذا المرسوم على مهمتين أساسيتين، الأولى تحديد العقارات وتصنيفها والمهمة الثانية إجراء تحقيقات تمهيداً لمنح عقود فردية للملاك.⁶⁹

3.2-إصلاح نظام الشهر العقاري لتعزيز عملية التطهير العقاري

أمام الحاجة إلى تنظيم الوضعية العقارية في الجزائر خصوصاً مع إندلاع الثورة الجزائرية، كانت السلطة الفرنسية مجبرة على إعادة النظر في السياسة العقارية المنتهجة

67 عبد الحفيظ بني عبدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، الجزائر، 2017، ص10.

68 بوقرة العمري، المرجع السابق، ص86.

69 حميدي محمد ليمن، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015، ص 98.

من طرفها بداية من سنة 1955 والتي تزامنت وإصلاحات النظام العقاري الفرنسي خصوصا ما تعلق منها بنظام الشهر العقاري، فكانت جملة الاصلاحات التي اتخذتها الإدارة الفرنسية في مجال تنظيم العقار في الجزائر من خلال اصدار النصوص القانونية التالية:

1.2.3-انشاء فهرس عقاري وتوسيع نطاق الشهر العقاري

بعد نهاية الحرب العالمية الثانية، شهدت فرنسا أعمال إعادة إعمار ضخمة، كان لابد لها من توفير الآليات القانونية الكفيلة بتمويلها، وعلى هذا الأساس توجهت الدولة الفرنسية الى الإعتماد على القرض العقاري، كأفضل ضمان للبنوك مقابل القروض التي ستمنحها، وتم تجسيد ذلك من خلال إصدار قانون إصلاح الشهر العقاري⁷⁰ المؤرخ في 04 جانفي 1955⁷¹ المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي المؤرخ في 14 أكتوبر 1955.

لقد كان المرسوم 55-22 بداية لوضع أسس عملية لعملية الشهر العقاري العيني في فرنسا والجزائر معا، خاصة بعد قصور تطبيق نظام الشهر الشخصي، فبموجب هذا المرسوم تم اعتماد نظام المسح الميداني للعقارات كأساس لعملية الشهر العقاري العيني.

فعلى المستوى القانوني أخضع قانون 55-22 جميع العقود الجديدة الى عملية الشهر العقاري بما فيها عقود الايجار التي تتجاوز مدتها 12 سنة، إضافة الى شهر الجدول الوصفي للتقسيم الذي يعد بمناسبة تقسيم عقار مبني، الشهادة التوثيقية التي تحرر قصد إثبات نقل، إنشاء أو تعديل حقوق عينية عقارية عن طريق الوفاة، العريضة الافتتاحية الرامية الى إستحقاق حق عيني عقاري، إضافة الى إخضاع كل الامتيازات والرهون بكل أنواعها لعملية الشهر العقاري.⁷²

أما على المستوى التقني فان الإصلاحات التي جاء بها المرسوم، تمثلت في إنشاء الفهرس العقاري إضافة الى وجوب التحديد المادي الدقيق للعقارات المراد شهرها، الشهر المسبق للعقد محل عملية الشهر وتقديمه في الشكل الرسمي تحت طائلة الرفض.⁷³

⁷⁰ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 62.

⁷¹ Décret N° 55-22 du 04 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, journal officiel de la République française, N° 07 du 07 janvier 1955, P 346.

⁷² حميدي محمد لمين، المرجع السابق، ص 101.

⁷³ حميدي محمد لمين، المرجع نفسه، ص 102.

2.2.3- اعتماد عمليات المسح الميداني لتطهير الملكية العقارية الخاصة

لقد كان هذا النص القانوني بمثابة تكملة للإجراءات التي جاء بها المرسوم السابق، فقد تضمن الامر رقم 59-41⁷⁴ اجراء يهدف الى إعادة معاينة انشاء سندات الملكية العقارية بناء على عمليات المسح العام للأراضي، التي كانت قد شرعت فيها السلطات الفرنسية في كل من فرنسا والجزائر، وفقا لما جاء في المرسوم رقم 55-22 والذي يقضي بالتحديد الميداني الدقيق للعقارات وشهرها بالفهرس العقاري الذي أنشئ خصيصا لهذا الغرض، كما سمح هذا النص بإجراء عملية القسمة بغرض وضع حد لحالة الملكية الشائعة، والفصل في المنازعات العقارية طرف المحاكم العقارية التي أنشئت بموجب الامر المؤرخ في 03 جوان 1959، ومن ثم تسهيل فرنسة الملكية العقارية الجزائرية واخضاعها للقانون الفرنسي.⁷⁵

ثم تدعم هذا المسعى من جديد من خلال إنشاء ما يعرف بمحيطات العصرية العقارية بموجب المرسوم رقم 60-555 المؤرخ في 03 جوان 1960، من أجل إعداد مخطط مسح عام للإقليم الجزائري.⁷⁶

ولقد باشرت السلطات الفرنسية بموجب هذا النص القانوني عمليات التحديد الميداني للعقارات بغية حصرها وتحديد ملاكها ومن ثم تسليمهم سندات الملكية، فكانت البداية على سبيل التجربة بعمليات المسح العام للأراضي في منطقة ملاكوف المعروفة حاليا ببوقادير بمنطقة الشلف، لتترك فيما بعد الاستقلال ولم تستكمل.⁷⁷

3.2.3- العودة الى تطبيق نظام الشهر الشخصي على كافة المعاملات العقارية

إستكمالا للإصلاحات التي باشرتها السلطات الفرنسية بخصوص النظام العقاري في فرنسا عموما وفي الجزائر خصوصا، تم إصدار المرسوم رقم 59-1190⁷⁸ والذي تضمن إصلاحا لنظام الشهر العقاري، من خلال توسيع مكاتب الرهون العقارية التي كانت

⁷⁴ Ordonnance N° 59-41 du 3 janvier 1959, instituant dans les départements algériens nouveau régime foncier applicable dans certain périmètre, journal officiel de la république française, N°05 du 07 janvier 1959, P 373

⁷⁵ زهدور انجي هند، المرجع السابق، ص 19.

⁷⁶ ويس فتحي، المرجع السابق، ص 160.

⁷⁷ بوقرة العمري، المرجع السابق، ص 86.

⁷⁸ Décret N° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant la publicité foncière en Algérie, journal officiel de la République française, N° 99 du 17 décembre 1959, P 3390.

موجودة واعتماد نظام شهر شخصي لتوثيق المعاملات العقارية وتسليم دفاتر عقارية للملاك.⁷⁹

إن اعتماد انظام الشهر الشخصي كان بموجب المرسوم الذي تلى إصدار المرسوم سالف الذكر تحت رقم 61-53⁸⁰ والذي نص في مادته الأولى على ما يلي: "ابتداء من تاريخ 01 مارس 1961، يتكون السجل المنصوص عليه بموجب المادة الأولى من المرسوم المؤرخ في 21 أكتوبر 1959، من سجل شخصي للمالك في كل بلدية تابعة لاختصاص محافظة الرهون العقارية بها"، ويعتبر هذا المرسوم نصا قانونيا فارقا من حيث الفترة الزمنية، بالنسبة لتطهير الملكية العقارية الخاصة المنصبة على ممارسة الحياة أو لقانون التحقيق العقاري لسنة 2007⁸¹.

وقد تم البدء بتطبيق إجراءات هذا المرسوم ميدانيا ابتداء من تاريخ 01-03-1961 وذلك بموجب المرسوم رقم 61-52 المؤرخ في 18-01-1961⁸² والذي يعد مطابقا للقواعد والإجراءات التي نظمها المرسوم رقم 55-22 المؤرخ في 04-01-1955 المتعلق بالإصلاحات الجذرية التي أدخلت على نظام الشهر العقاري في فرنسا.

وعلى سبيل المثال فإن الاحصائيات التي أجريت خلال السنة الأولى من الاستقلال حول نتائج السياسة الفرنسية العقارية في الجزائر، كانت جد سلبية حيث تم اهمال ما يقارب 3/1 الملكية العقارية الخاصة ولم يتم تسوية سنداتها فكانت الاحصائيات كالتالي:⁸³

⁷⁹ محمودي عبد العزيز، المرجع السابق، (اليات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري)، ص 25.

80 Décret N° 61-53 du 18 janvier 1961 pris pour l'application dans les départements algériens du Décret N° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans tes Départements Algériens, journal officiel de la République française, N° 16 du 19 janvier 1961, P 772.

81 القانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعاينة حق الملكية العقارية وتسليم

سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد: 15 لسنة 2007.

82 Décret N° 61-52 du 18 janvier 1961, fixant la date d'entrée en vigueur dans les départements Algériens du décret N° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans Les départements algériens, journal officiel de la République française, N° 16 du 19 janvier 1961, P 771.

83 عمار علوي، المرجع السابق، ص 68.

أراضي ذات سندات مفرنسة.....	4.969.102 هكتار
أراضي ملك بدون سندات.....	4.406.356 هكتار
أراضي عرش او سبقة بدون سندات.....	2.071.582 هكتار
أراضي تابعة لأملاك الدولة.....	4.694.214 هكتار
أراضي تابعة لأملاك البلدية.....	4.179.050 هكتار

المجموع : 20.320.304 هكتار

من بين هذه الأراضي حوالي 11447.04 هكتار كانت ملك للخواص منها 9.200.000 هكتار يحوزها الجزائريون، لكن ما يقارب 2.930.000 هكتار منها فقط لها سندات ملكية وحوالي 4.200.000 هكتار الأخرى من نوع ملك جماعية عائلية بدون سندات وما يقارب 2.070.000 هكتار من أراضي العرش، أما الاوربيون فكانوا يحوزون ما يقارب 2.247.040 هكتار ملكية خاصة.⁸⁴

إن هذه الاحصائيات أستندت الى الأراضي المحصاة فقط أو إلى تلك المساحات التي طبقت فيها إجراءات القوانين الفرنسية المتعلقة بالملكية العقارية، إضافة الى عدم احتساب الأراضي الواقعة بالصحراء الشاسعة والتي صنفتم ضمن أملاك الدولة.

4- خاتمة

ختاماً لهذه الورقة البحثية نخلص الى أن المستعمر الفرنسي إستغل ضعف النظام العقاري الجزائري وهشاشته بسبب إنعدام قوانين ناظمة في هذا المجال منذ التواجد العثماني في الجزائر، الامر الذي أدى بالمشرع الفرنسي بالتدخل عدة مرات وإصدار عدة نصوص قانونية كان الهدف منها في كثير من الأحيان الاستيلاء على الأراضي المملوكة لدى الجزائريين وتمليكها للمعمرين، وفي أحيان أخرى - وما أقلها- كانت بحجة تطهير الوضعية العقارية وتنظيمها، إلا أن الملاحظ أن السياسة العقارية الفرنسية في هذه الفترة تميزت بكثرة النصوص القانونية وعدم وضوحها، فكان تارة يعتمد نظام الشهر الشخصي في شهر التصرفات العقارية وأحياناً أخرى يعتمد نظام الشهر العيني، دونما إجبار الملاك وأصحاب الملكيات للتقيد بإجراءات الشهر العقاري في كلتا الحالتين، مما أفرز وضعية عقارية جد معقدة الامر الذي إستدعى إعادة النظر في الوضعية العقارية من طرف الدولة الجزائرية الفتية غداة استقلالها.

⁸⁴ عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص 12-13.

وعليه، ولأن بعض النصوص القانونية الفرنسية مازالت آثارها القانونية على الوضعية العقارية في الجزائر مستمرة الى يومنا هذا على غرار قانون **سيناوس كونسلت** أو المرسوم رقم 95-1190، خاصة وأن مسألة التطهير العقاري في الجزائر لازالت حالية، تعتمد على النصوص القانونية الفرنسية لفترة الاحتلال الفرنسي فإننا نقترح ما يلي:

- الاهتمام أكثر بالأرشيف الوطني لفترة الاحتلال الفرنسي للجزائر خاصة ذلك الذي يتضمن مسائل تتعلق بالملكية العقارية للجزائريين في تلك الفترة.
- تدعيم مختلف الهيئات المتدخلة في عملية المسح والشهر العقاري بنسخ من النصوص القانونية والقرارات والوثائق التي تثبت الوضعية العقارية لتلك الفترة.

5- المراجع:

أولا: قائمة المراجع باللغة العربية:

- 1- الكتب:
 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، طبعة منقحة ومزينة في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام، دار هومة، الجزائر، 2015.
 - محمودي عبد العزيز، البيات تطهير وتسوية سندات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، الطبعة الثانية، منشورات بغدادي، الجزائر، 2010.
 - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الثامنة، دار هومة، الجزائر، 2017.
 - سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دراسة وصفية تحليلية، دار هومة، الجزائر، 2004.
 - بن داهة عدة، الاستيطان الصراع حول ملكية الأرض ابان الاحتلال الفرنسي للجزائر 1830-162، الطبعة الأولى، الجزء الأول، المؤلفات للنشر والتوزيع، المسيلة، الجزائر، 2013.
 - عبد الحفيظ بني عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة التاسعة، الجزائر، 2017.
 - حميدي محمد ليمن، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2015.
- 2- المقالات العلمية:
 - فؤاد عزوز، التشريعات العقارية الفرنسية في الجزائر، خلال فترة الحكم المدني 1870-1900، مجلة مدارات تاريخية، المجلد الأول، عدد خاص، مركز المعرفة للبحوث والدراسات، الجزائر، افريل 2019، ص: 292-311.
 - توفيق بن زردة، الأرصدة الارشيفية للتشريعات العقارية الاستعمارية في الجزائر – أرشيف قانون سيناتوس كونسلت (1863)، مجلة جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، المجلد 35، العدد 01، قسنطينة، الجزائر، 2021، ص: 1179-1217.
 - صالح حيمر، قراءة في امريي 1844 و1846 حول الملكية العقارية في الجزائر: المضامين والنتائج، مجلة عصور الجديدة، العدد 6، جامعة هران 1 احمد بن بلة، الجزائر، 2012.
 - فارس كعوان، المصطلحات الإدارية العثمانية في الجزائر، مجلة مدارات تاريخية، المجلد الأول، عدد خاص، مركز المعرفة للبحوث والدراسات، الجزائر، افريل 2019، ص: 128-135.
- 3- أشغال الملتقيات:
 - الطاهر ملاخسو، نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية في الجزائر، أعمال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي 1830-1962، معسكر، الجزائر، 20-21 نوفمبر 2005.

4- النصوص القانونية:

- قانون رقم 02-07 المؤرخ في 27 فيفري 2007، المتضمن تأسيس اجراء لمعابنة حق الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق تحقيق عقاري، ج ر عدد: 15 لسنة 2007.

5- الرسائل الجامعية:

- حيمر صالح، السياسة العقارية في الجزائر (1830-1930)، أطروحة دكتوراه، في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار، كلية العلوم الاجتماعية والإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2013-2014.
- بوقرة العامرية، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص علوم قانونية، قسم زراعي وعقاري، قسم الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة باتنة، 2015-2016.
- محمودي عبد العزيز، تطهير الملكية العقارية الخاصة غير الممسوحة في التشريع الجزائري، أطروحة دكتوراه في الحقوق، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب البليدة، 2007-2008.
- ويس فتحي، الشهر العقاري واثاره في مجال التصرفات العقارية-دراسة مقارنة-أطروحة دكتوراه في القانون الخاص، قسم القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة وهران، 2010-2011.
- زهدور انجي هند، حماية الترفات القانونية واثباتها في ظل نظام الشهر العقاري، أطروحة دكتوراه علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة وهران 2، 2015-2016.
- بلقاسم ليلي، تطبيق التشريعات العقارية على قبائل منطقة غليزان (الضفة اليسرى لواد الشلف وسهل مينا) فيما بين 1863-1900، أطروحة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر، قسم التاريخ وعلم الآثار، كلية العلوم الإنسانية والعلوم الإسلامية، جامعة وهران 1 احمد بن بلة، 2017-2018.
- لزهارى القيزي، علاقة مسح الأراضي العام بالحفظ العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2012-2013.
- قرنان فضيلة، المسح في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل درجة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، دراسة تحليلية وصفية، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.
- ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية:

1- الكتب:

- Charlet Roabert AUGERON, histoire de l'Algérie contemporaine, publication universitaire Française paris, 1969.
- Emil LARCHER, traite élémentaire de législation algérienne, troisième Edition, tome Troisième, Rousseau ET C^{ie} éditeurs, paris, 1923.
- ESTOUBLON ET LEFEBURE, code de l'Algérie annoté, 1830-1895, Alger, 1896
- Maurice. LAYNAUD, Notice Sur La Propriété Foncier En Algérie, Girault, Imprimeur – Photo Graveur Alger, 1900.
- R, daresté, De la propriété en Algérie, commentaire sur la loi du 17 juin 1851, librairie D'auguste Durand, France, paris, 1852.
- Raymond-Théodore TROPLONG, privilège et hypothèque, commentaire de la loi du 23 Mars 1855 sur la transcription en matière hypothécaire, Charles HINGRAY, Libraire-Éditeur, paris, 1856.
- Maurice POUYANNE, la Propriété Foncière En Algérie, typographies Jourdan, Alger, 1900.

- Narcisse FAUCON, Le Livre D'or De L'Algérie, Challamel Et C^{ie} Editeurs, Paris, 1889

2- الرسائل الجامعية

-YAN. Yovanovitch, des systèmes hypothécaires, thèses pour le doctorat, faculté de droit de L'université de Genève, imprimerie F. ALLIER PERE ET SILS, GRENOBLE. 1895

3- النصوص القانونية:

- Code civil des français, imprimé par ordre du gouvernement, à parme, 1805.

- قوانين الحكومة العامة للجزائر / G. G. A

- Loi du 1 octobre 1844, relative au droit de propriété en Algérie, bulletin officiel des actes du Gouvernement^o 186, P 190.

- Loi du 16 juin 1851, relative à la constitution de la propriété en Algérie, bulletin officiel des actes du Gouvernement N^o 388, p 157.

- Loi du 26 juillet 1873, relative à l'établissement et à la conservation de la propriété en Algérie, Modifier et complété par la loi du 22 avril 1887, bulletin Officiel du gouvernement, général de

L'Algérie, treizième année, N^o 495. Imprimerie du Typographique et lithographique a. Bouyere, Alger, 1874, p 410.

- Loi du 16 février 1897, relatif à la propriété foncière en Algérie, Journal officiel de la république Française, N48 du 18 Février 1897, P1061.

- Loi du 05 aout 1926, modifiant la loi du 16 février 1897, sur la propriété foncière en Algérie Journal Officiel de la république française, N181 du 05 Aout 1926, P 8850.

- Ordonnance royal du 21 juillet 1846, relative à la constitution de la propriété en Algérie, bulletin Officiel des actes du gouvernement N^o 230, P 170.

- Ordonnance du 04 juillet 1855, Bulletin officiel des actes du gouvernement, tom quinzisième, Imprimerie du gouvernement, Alger, 1856, P 226.

- Ordonnance N^o 59-41 du 3 janvier 1959, instituant dans les départements algériens nouveau régime

Foncier applicable dans certain périmètre, journal officiel de la république française, N^o05 du 07 janvier 1959, P 373

- Décret -loi du 30 octobre 1935, Journal officiel de la république française, N256 du 31 octobre 1935, P11465.

- Décret impérial **senatus- consulte** du 22 avril 1863 relatif à la constitution de la propreté en Algérie

Dans les territoires occupé par les arabes, B.O. G .G .A, troisième année N° 82, Alger, 1863, P 130.

- Décret N° 55-22 du 04 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière, journal officiel de la République française, N° 07 du 07 janvier 1955, P 346

- Décret N° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant la publicité foncière en Algérie, journal officiel de la République française, N° 99 du 17 décembre 1959, P 3390.

- Décret N° 61-52 du 18 janvier 1961, fixant la date d'entrée en vigueur dans les départements Algériens du décret N° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans Les départements algériens, journal officiel de la République française, N° 16 du 19 janvier 1961, P 771.

- Décret N° 61-53 du 18 janvier 1961 pris pour l'application dans les départements algériens du décret N° 59-1190 du 21 octobre 1959 portant réforme de la publicité foncière dans tes départements Algériens, journal officiel de la République française, N° 16 du 19 janvier 1961, P 772.