قراءة في أهم التشريعات العقارية الاستعمارية الفرنسية خلال القرن التاسع عشر في الجزائر

الأستاذة تيرس سعاد

جامعة الجيلالي اليابس- سيدي بلعباس

تعد السياسة العقارية الاستعمارية من المسائل الشائكة التي لا تزال في حاجة إلى دراسة و بحث و قد ارتبطت ارتباطا وثيقا بعملية الاستيطان و الاستقرار الأوربي بكامل أرجاء القطر الوطني خاصة بالمناطق الخصبة سواء أكانت قرب السواحل في بدايات الاحتلال أو المناطق الداخلية في المراحل اللاحقة و منطقة سيدي بلعباس نموذجا حيا لجميع أشكال الاستيطان و التوسع على حساب أراضي القبائل التي استقرت منذ مئات السنين بها و درجت على استغلالها بشكل جماعي مشاع في إطار التنظيم القبلي القائم. لقد اتخذت السياسة الاستعمارية العقارية عدة أشكال. من بينها عمليات تجريد الفلاحين من أراضيهم للاستحواذ على أكبر قدر ممكن من الأراضي و خلق أكبر عدد ممكن من مراكز التعمير للأوربيين. و لقد لجأت السلطات الفرنسية إلى الأساليب الشرعية و غير الشرعية المسالمة و العدائية لتحقق أهدافها 1. كانت العملية متسلسلة بشكل مدروس و مرتبطة بمجموعة من العوامل جعلت الإدارة الفرنسية تنجح إلى حد كبير في بحقيق مشاريعها التوسعية. و تحدث تغييرات في البنية الاجتماعية القائمة. بتفتيت النسيج القبلي المتوارث وفرض أنماط دخيلة على المجتمع مصدرها التشريعات الفرنسية. كالتنظيمات الإدارية. المتمثلة في الدوار و البلدية و قانون الحلة المدنية.... و فيما يلي أهم التشريعات العقارية التي أصدرتها الإدارة الكلونيالية خلال القرن التاسع عشر الميلادي من المصادرة إلى الحجر مرورا بقانون المصلحة العامة ثم العمل بالقوانين الفرنسية و إخضاع كل التعاملات العقارية لها و محاولة القضاء على التشريعات الإسلامية بكل الطرق و تكييف ما استعصى منها مع القوانين الفرنسية في انتظار فرنسا كل الجوانب القانونية. فمنذ البداية تقرر وضع كل الأملاك التابعة للبايلك تحت تصرف الدومين للدولة الفرنسية 2.

1) **أمرية أكتوبر** 1844: في هذا الإطار كانت تعليمة 1844 و 1846 التي تم بموجبها الاستحواذ على الأراضي القابلة للاحتلال فتم الاستيلاء في منطقة الساحل و متيجة و وهران لوحدها على ما يقارب 181.266 هكتار خضعت كلها للترسيم الإداري ومراقبة عقود الملكية و حوالي 95.727 هكتار رجعت لإدارة الدومين الفرنسية الذي بدأ يتوسع شيئا فشيئا، رغم أنه لم يكن مقننا إلى أن جاء القانون الخاص بتنظيم العقار و المباني حسب القانون الفرنسي العام و الخاص في المقاطعات و البلديات في 16 جوان 1851 3 و تعد سياسة بيجو نموذجا حيا و ترجمة حقيقية على أرض الواقع. ففي خطاب له وجهه إلى الشعب الجزائري محتواه أن الاستعمار لا يكون ذو قيمة بدون مستوطنين حريصين على البقاء و لهذا يتطلب التأسيس، لشعب أوربي و بالخصوص لشعب فرنسي على الأرض الجزائرية. وقد مارس سياسته المبنية على القمع في صراعه مع الأمير عبد القادر 4. و قام بالاستحواذ على الأراضي بإجراءات اتخذت أثناء المقاومات الشعبية في منطقة الغرب الجزائري و هي الحجر الجماعي على القبائل. فصودرت أراضي بني عامر بسبب مقاومتهم مع الأمير عبد القادر.

2) **أمرية 12 جويلية** 1846: جاءت لتصحح وتتمم قانون 1844 بالتحقيق في سندات الملكية المقدمة من الحائزين على الأراضي غير المستغلة و عرضها على المحاكم بغرض الإسراع في الإجراءات الإدارية القانونية. حيث تخضع عملية التحقيق في الملكيات لوزير الحربية و قد تم استثناء المدن الرئيسية من هذا الإجراء. و يجري التحقيق، عن طريق مجلس المنازعات و هو هيئة إدارية قضائية لتحديد العقار، حيث إن الحاضر المصادق عليها من طرف المجلس لا يمكن الطعن فيها. و في غياب الشروط المطلوبة من طرف السلطات الاستعمارية يعتبر العقار بدون مالك و بالتالي يضم للدومين بطريقة آلية 5 و في هذه الظروف وجد الجزائريون أنفسهم في سباق مع الزمن، لإثبات ملكيتهم للأرض و مجموعة من الإدارية و المصاريف مقابل ذلك. زادت في تعقيد المسائل و أفرزت مجموعة من المشاكل و العراقيل.

3) **قانون 16 جوان** 1851: لقد طبق القانونين السابقين في المناطق المدنية لتوسيع الاستيطان و إعطاء فرصة أكبر للمعمرين لامتلاك مزيد من الأراضي و جاء هذا القانون بالنقاط التالية:

- إقرار مبدأ حرمة الملكية دون استثناء بين الجزائريين و الفرنسيين.

- تكريس المبدأ المنصوص عليه في المادة 544 من قبل القانون المدني الفرنسي الذي ينص على أن كل شخص له الحق في التمتع و التصرف في ملكيته بشكل مطلق ضمن إطار القانون مع استثناء أراضي القبيلة من البيع لأي شخص أجنبي. وللدولة الحق في شراء عقارات القبائل لفائدة المصلحة العامة وحق التصرف في أملاك الأوقاف في حالة بيع أحد الملاك لحقه في العقار على الشيوع بينه و بين الأهالي، لا يمكن ممارسة حق الشفعة.

- خضوع المعاملات العقارية بين المعمرين و الأهالي للقانون المدني و تبقى الشريعة الإسلامية تحكم المعاملات العقارية بين الأهالي.

- إلغاء عملية التحقق من السندات.

- عدم فرض إشهار المعاملات العقارية. و لم يتم الفصل في أراضي العرش لأنها تخضع للعرف و العادات.

- إن هذا القانون جاء مكملا للقوانين السابقة و الأمرين المذكورين سابقا مكنا من تسوية كل المعاملات المشوبة بالبطلان كما ألغيت عقود البيع مقابل منحة مدى الحياة مما سهل انتقال الملكيات.

- و مكن الأوربيين من شراء أملاك كانت تابعة إلى الأوقاف. و هنا نقطتان مهمتان يجب الإشارة إليهما:

أن هذا القانون أهمل انتقال الملكية بالميراث و قسمتها. زد على ذلك ضم الأراضي للدومين حيث أن هذا الإجراء أدى إلى حرمان الكثير من الجزائريين و الأوربيين من الأراضي الرعوية مما أدى إلى إفلاس الكثير منهم. فمثلا تم إخضاع 160 ال هكتار من الأراضي لتحقيق سندات الملكية. في المتيجةثم تحويل 60 ألف هكتار إلى الدولة الفرنسية. وبانتزاع أكثر من 2000 عائلة من أرضها و حرمانها من مصادر رزقها.

4) **القانون المشيخي** 24 **افريل** 1863 le senatus consulte:

هو من أهم النصوص الأساسية في مجال العقار و جاء بالعمليات التالية

1- تحديد أراضي القبائل

2- تقسيم أراضي القبائل و تصنيفها إلى أراضي ملك عرش الدومين انطلاقا من التنظيم الإداري الدوار

3- تأسيس الملكية الفردية مقام أراضي العرش و قد كرست الاستعمارية نظاما قاسيا لانتزاع الأراضي بضمها لأراضي الدومين على حساب القبائل دون الاعتراف بعقود الملكية و أدى هذا إلى خلاف حاد بين الأهالي و المستوطنين اتخذت إجراءات هامة من طرف الإمبراطور سنة 1870 و تم تحديد أراضي 372 قبيلة مأهولة بما يناهز 1037066 ساكن و تكوين 667 دوار و أخذت 1186175 هكتار للدومين من أصل 6883811 هكتار أحصيت 7 و فيما يخص منطقة سيدي بلعباس فالجدول التالي يبين الأراضي التابعة للدومين في منطقة سيدي بلعباس8.

الأراضي	المساحة	الوحدة
- أراضي الدومين الدولة	- 1103072	هكتار
- أراضي الدومين العامة	- 180643	
- أراضي الملك	- 2840591	
- أراضي العرش	- 1523013	
- أراضي البلدية	- 1336492	

في نهاية 1870 توقف تطبيق السناتوس كونسلت لكن العمليتان الأوليتان كانت قد تقدمتا فحققت نتائج أما العملية الثالثة باشرتها الإدارة الاستعمارية بدوار تلموني سيدي بلعباس9. حيث تم توثيق عقود ملكية لحوالي 7355 هكتار من أراضي العرش.

لقد جاء السناتوس كونسلت 1863 لحل مسألة الملكية و الاعتراف للجزائريين بملكيتهم للأراضي المستغلة من طرفهم بصفة تقليدية و دائمة (الملك- العرش).

جاء هذا القانون للاعتراف بحق القبائل بامتلاك أراضيها لكن الكولون حولوه إلى صالحهم بحيث أن الملكية الفردية رخصت لبيع حصص الأراضي بعد إجراء قسمة و هذا في حد ذاته تفتيت للوحدة القبلية السائدة 10 و تكفلت الإدارة بتأسي الملكية الفردية للأراضي المشاعة و بالتالي توالت القوانين لإنجاح هذه الخطوة الجزئية و تمثلت في

قانون **وارنيي** 11 **في** 26 جويلية 1873 أو ما اصطلح على تسميته قانون الكولون و ثم تطبيقه على ثلاث مراحل.

1- تحديد أراضي القبائل.

2- تقسيم الأراضي على الدواوير باحتفاظها بصفة أراضي البلدية.

3- تأسيس الملكية الفردية و تخص هذه العملية كل الجزائر ما عدا منطقة القبائل.

طبقا لتعهدات راندون 1857. والتزامه بتطبيق الملكية الفردية فقط على أراضي العرش و المخزن الدولة الفرنسية. احتفظت بحقها في التصرف في أراضي البايلك13.

لقد كانت العملية صعبة للغاية فأراضي الملك التي نتجت بعد تقسيم أراضي العرش أصبح من الصعب التصرف فيها لا بعد استصدار العقود لفتحها للبيع لصالح الاستيطان. و لم يحصل الأوربيون على مزيد من الأراضي لأن تحديده خلق مشكلا في كيفية التقسيم فالدوار يمثل البلدية بإدارتها السياسية و كان من الصعوبة الأخذ بعين الاعتبار الأصول و العادات و الوضع الاجتماعي مما خلق الخلافات و الحزازات إضافة إلى أن هذا النظام العقاري الذي فرض على القبائل ولد تمييزا بين عدة أنواع من الأراضي.

- أراضي الدومين- البايلك- الملك- العرش- المخزن.

جعل هذه الإجراءات تؤدي إلى اختلالات اجتماعية عميقة و أججت النزاع بين الكولون و الجزائرين و جعلت الحركات المناهضة المنددة بسياسة نابوليون في الجزائر تزداد حدة وقوة و تزامنت مع المقاومات الشعبية كثورة المقراني ي بلاد القبائل 14.

5) **قانون وارنيي** 26 **جويلية** 1873 la loi de warnier:

إن قانون وارنيي يعتبر من أكثر القوانين خطورة التي تم إصدارها في عهد الجمهورية الثالثة. و تكمن خطورتها في التغييرات التي أحدثها في الريف الجزائري بفتحه الباب واسعا أمام عمليات البيع و المضاربة بالأراضي الجزائري لصالح الأوربيين و اليهود.

تنص أول مادة ي هذا القانون على التأسيس و المحافظة على الملكية العقارية بالجزائر و تحويل الأملاك للتشريع الفرنسي مهما كان المالك. و كل القوانين القائم على التشريع الإسلامي أو القبلي قد ألغيت.

فالفترة الممتدة من 1877 إلى 1898 أي ما يعادل 21 سنة استطاع الكولون بيع حوالي 32388 هكتار من دون الخضوع للتوثيق.

من بين الفترة الممتدة ما بين (1885 إلى 1889) عرف 1086 عملية بيع و شراء أراضي القبائل بحوالي 343 عملية بيع مرخصة بموجب المادة 822 من القانون المدني الفرنسي و التي تنص على ما يلي "إذا لم يكن الحصول على قطعة أرض أو عقار بطريق مشروعة يجب استصدار ترخيص يسمح بذلك".

و بمطلع 1930 أصبح الأوربيون يملكون حوالي 2720000 هكتار بنسبة 27% من الأراضي الفلاحية الخصبة 16.

أما بالنسبة للجزائريين ففي سنة 1830 كان هناك حوالي 14000000 هكتار تحت أيديهم لتصبح 7560000 هكتار في 1930.

- إن قانون 1973 جاء ليعطي صفة نهائية للأراضي الملك و العرش و ذلك بوضع عقود فردية لصحاب الأرض تصدرها مصلحة الدومين تحت إشراف حاكم العمالة و الحاكم العام.

و كل ملكية تستند لعقود فرنسية تصبح خاضعة للقانون المدني الفرنسي، و قد واجهت هذه العملية صعوبات كثيرة منها صعوبة تقسيم الملكية الجماعية إلى قطع صغيرة.

إضافة إلى سلسلة الإجراءات الطويلة التي عرقلة سير العمليات حيث تعرضت لموجة من الانتقادات من اللجنة البرلمانية المكلفة بهذه المهمة و هذا ينم عن الفوضى التي طبعت هذه العمليات المشبوهة من طرف الإدارة الاستعمارية 17.

كما لا تخفى هنا عملية الرقمنة immatriculation de terres التي لم تقدر هذه الأخيرة على إتمامها خلال قرن من الزمن نظرا إلى غلاء التكاليف، و عليه لم يستفد من هذه العملية سوى الأوربيون المقربون من الإدارة و القادرين على تحمل

المصاريف أو الملاك الكبار من الجزائريين الذين يعتبرون من الطبقة الثرية التي كانت تنافس الأوربيين.

و قراءة لما سبق تمثل إلى ما يلي:

إن الإدارة الاستعمارية الفرنسية أخذت على عاتقها مهمة الاستيطان و نجاحه و سخرت كل الإمكانيات و ساعدتها في هذه الخطوات الجريئة سلسلة القوانين الفرنسية المعمول بها على أرض فرنسا و في أحيان أخرى على القوانين التركية النابغة من الشريعة الإسلامية للتحجج بها و حصر التصرف بالأراضي و الممتلكات في يد الدولة الفرنسية le domaine de l'état français و نذكر هنا أهم النقاط التي يمكن أن نضعها كقراءة تحليلية لأهم القوانين العقارية.

1- السيناتوس كونسلت كوسيلة قانونية أعطى الأهمية للملكية الفردية على حساب الملكية الجماعية و قضى على نموذج الملكية الجماعية للأرض.

2- تحديد و حصر القبائل و إنشاء النظام الإداري المتمثل في الدوار.

3- فرض صيغة العقود الفردية على الملك كآلية لتطبيق عملية تفتيت الملكية الجماعية العائلية بموجب قانون 1871.

4- فرنسة الأراضي الإسلامية بعقود فرنسية خاضعة للقانون الفرنسي بموجب قانون وارنيي 1873.

5- فشل ذريع و تاريخي لقانون الكولون بسبب تعمد المشروع الفرنسي تجاهل أحكام الشريعة الإسلامية و هو خطأ استراتيجي لأن الجزائري شديد التمسك بالدين و الشريعة الإسلامية هي التي تنظم حياته و تضبط تعاملاته.

6- نقص الضمانات في عمليات البيع و الشراء للفرنسيين نظرا لعدم اكتمال الإجراءات القانونية و الإدارية و كثرة الثغرات القانونية التي كانت تتمم و تعدل في كل مرة بقوانين أخرى كقانون 1878.

7- ارتفاع التكاليف للعمليات التجارية العقارية (بيع شراء تسجيل في الهكتار تكلف 7 فرنك و هو لا يساوي أكثر من 20 فرنك في السوق العقاري).

8- تفطن الجزائري لأساليب الإدارة الاستعمارية و التصدي لها ببيع الجزائريين للأراضي فيما بينهم.

9- عمليات توثيق العقود شابها الكثير من العيوب نظرا لابتعاد الموثقين عن طبيعة الواقع الجزائري و جهلهم للتسميات و الاعتبارات و أشياء كثيرة جعلت الإدارة تقع في الكثير من الأخطاء في تدوين الأسماء و الممتلكات.

10- محاولة فرض النموذج الفرنسي الأوربي في كل النواحي انعكس سلبا على القوانين التي أصدرتها الإدارة الفرنسية بسبب التصادم الإيديولوجي و التقابل الحضاري بين المجتمع الفرنسي و الجزائري.

و قد أدى هذا بشكل ولاسع إلى فشل كل المشاريع و القوانين خاصة العقارية الأحوال الشخصية لأنها تتعارض كلية مع العقلية الجزائرية لكن هذا لم يمنع من إعادة تقسيم العقار في الجزائر و إعادة تنظيمه بشكل كبير و استحداث أشكال جديدة لتسيير شؤون الجزائر كالدوار و التنظيم البلدي و أساليب و ميكانيزمات غيرت الكثير في حياة الجزائريين لا تزال آثارها ظاهرة إلى يومنا هذا.

الإحالات:

1) code du document TDR66 mod DF.AB état dudoc :provisoire :ALI BRAHITI.
2) mp de menerville dictionnaire de la législation algérienne code Annote et Manuel Raisonné 1830-1860 Alger Maison Basti de 1877 p587.
3) سعاد تيرس السياسة العقارية الاستعمارية خلال القرن التاسع عشر منطقة سيدي بلعباس نموذجا. رسالة ماجيستير 2008. سيدي بلعباس ص99
4) mp de Menerville opcit p 648.
5) سعاد تيرس المرجع السابق ص100.
6) أعلن عن السيناتوس كونسلت في 22 أفريل 1863 و قبل ذلك كان قد عرض أمام مجلس الشيوخ في 8 أفريل 1863.
7) السيناتوس كونسلت كلمة من لفظ senat و هو مصطلح يطلق على البرلمان و هو مشتق من كلمة senateure اللاتينية و معناها نائب بالبرلمان. أما السيناتوس كونسلت هي القرارات التي يصدرها السينا لتقوية القانون السلطاني أو القرار المشيخي أو الاستشارة البرلمانية.
8) Charles André julien Histoire de l'Algérie contemporaine 1827-1871 tome 1 la conquête et les débuts de la colonisation puf 1979.
9) التموني بلدية تبعد عن سيدي بلعباس حوالي 9 كلم.
10) André Noushi enquête sur le niveau des populations rurale constantinoise de la conquête jusqu'en 1919 paris puf p87.
11) Auguste Hurbert Warnier.
ولد في 8 جانفي 1810 برو كروانا روان توفي في 15 مارس 1875 بفرساي طبيب و رجل سياسة نائب بالجزائر 1871- 1875 تعلم الطب العسكري عمل كمساعد جراح بوهران 1834 حارب الكوليرا تعلم العربية من القبائل العربية التي تعامل معها. حضر معاهدة تافنة تقلد عدة مناصب إدارية حساسة منها عضو اللجنة العقارية بالجزائر كتب في العديد من الصحف ترك بصمته في قانون 1873 الذي يحمل اسمه فيما يخص فرصته الأرضي إسلامية و القضاء على النظام القبلي الزراعي.
12) données extraites du CD Rom Histoire de l'Algérie édité par le ministère des moudjahidines.
13) Benjamin stora misère dans le bled : le monde article paru dans l'édition du 10/07/2004.
14) Charles André Julien opcit p 428.
15) données extraites du CD Rom opcit.
16) سمح قانون وارنيي بالإستحواذ على 400000 هكتار في مارس 1873.
17) Ahmed Ben Aissa l'évolution de la propriété foncière à travers les textes et différents modes d'accès à la propriété foncière. Le quotidien d'Oran14/10/2001.□