

أثر المنظومة الاشتراكية على الملكية العقارية في الجزائر

The Impact of Socialism on Real Estate in Algeria

د/ شيخ سناء، جامعة تلمسان – الجزائر

chikhsanaa@yahoo.fr

د/ شيخ نسيمة، المركز الجامعي عين تموشنت – الجزائر

chikh_nassima@yahoo.fr

تاريخ القبول: 2019/01/11

تاريخ الإرسال: 2018/12/18

الملخص:

تعتبر الملكية العقارية من أهم الثروات التي يقوم عليها النظام الاقتصادي، ونظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الاقتصادية والاجتماعية ولارتباطه الوثيق بالنظام السياسي في الدولة، فإن طريقة استغلاله تعد قضية جوهرية تتحكم في حاضر الشعوب ومستقبلها، ولقد أصدر المشرع الجزائري منذ الاستقلال مجموعة من النصوص القانونية التي تنظم الملكية العقارية والملائمة للتوجه الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر آنذاك، والذي يمجّد الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية التي همّش دورها، والذي يفرض القيود عليها لصالح الملكية الجماعية لوسائل الإنتاج.

الكلمات المفتاحية:

العقار، الملكية، النظام الاشتراكي، العقار الفلاحي، الأراضي العمومية.

Abstract :

Real estate is one of the most important assets on which the economic system is based. Considering the importance of real estate in achieving economic and social development and its association with the political system in the state, its method of exploitation is a fundamental issue that controls the present and future of peoples.

Real estate property that is appropriate to Algeria's socialist orientation at the time, which glorifies collective ownership at the expense of individual ownership that has marginalized its role and imposes restrictions on it for the collective ownership of the means of production.

Keywords:

Real Estate, Property, Socialism, Agricultural Real Estate, Public Land.

مقدمة:

يكتسي موضوع الملكية العقارية أهمية بالغة لأنها تعتبر عاملا وموردا أساسيا في تكوين ثروة الانسان أولا، وعنصرا من عناصر الثروة القومية ثانيا، لذلك نص الدستور على حق الملكية واعتبره حقا مضمونا⁽¹⁾، مما يبين أهمية هذا الحق وقديسيته، وإشارة واضحة الى منع المساس به والاعتداء عليه، وذلك تحت طائلة عقوبات جزائية.

نظرا للأهمية التي تحتلها الملكية العقارية بالنسبة للأفراد والمجتمع ككل، لجأت تشريعات كل الدول - ومن بينها الجزائر - إلى البحث عن النظام العقاري الملائم لها لتوفير الحماية اللازمة والضرورية للمالكين، ولقد مرت الجزائر بمراحل تاريخية متعاقبة ومتميزة منذ الاحتلال الفرنسي للجزائر، والذي سعت فيه فرنسا إلى سلب أراضي الجزائريين ومنحها للمعمرين من خلال عدد كبير من القوانين التي تهدف إلى ذلك، غير أنه بعد الاستقلال بادر المشرع بإصدار أوامر ومراسيم تحمي الأموال التي تركها المعمرون وبين كيفية تسييرها باعتبارها أملاكا شاغرة مملوكة للدولة⁽²⁾.

وبعد استقرار الأوضاع السياسية والتحكم في الثروات الوطنية خلال فترة السبعينات والثمانينات، أصدر المشرع مجموعة من النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية والملائمة للتوجه الاشتراكي الذي انتهجته الجزائر آنذاك، والذي كان يهدف إلى تمجيد الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية التي فرضت عليها القيود لصالح الملكية الجماعية لوسائل الانتاج، وهي الفترة التي سندرسها في هذا المقال، ليس من أجل ابراز الجانب التاريخي فقط، وانما استنادا للمبدأ القائل: " فهم الماضي يسهل فهم

⁽¹⁾ تنص المادة 64 من القانون رقم 01/16 المؤرخ في 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق لـ 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري، (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 53 الصادرة في: 07/03/2016) على ما يلي: " الملكية الخاصة مضمونة.

حق الارث مضمون.

الأملك الوقفية وأملك الجمعيات الخاصة معترف بها، ويحمي القانون تخصيصها".

⁽²⁾ الأمر المؤرخ في: 24/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملك الشاغرة، منشور في الجريدة الرسمية، العدد 12 لسنة 1962.

الحاضر، وفهم الحاضر يسهل بناء المستقبل"، لذا اخترنا دراسة حقبة تاريخية مرت بها الملكية العقارية في الجزائر شهدت صدور مجموعة من النصوص القانونية التي ما زالت نتائجها قائمة لحد الآن، وذلك وفقا للخطة التالية:

المبحث الأول: أثر النظام الاشتراكي على تصنيف الملكية العقارية

أغلب العقارات في الجزائر تجد مصدرها وأساسها في أسباب تاريخية تعكس التاريخ السياسي والاجتماعي للجزائر وجذوره الدينية، ومراعاة لهذا التنوع والتعدد تصنف الملكية العقارية في الجزائر إلى ثلاثة أصناف: ملكية وطنية، وملكية خاصة وملكية وقفية⁽¹⁾.

تخضع الملكية الخاصة لأحكام المادة 674 وما يليها من القانون المدني⁽²⁾، التي اعتبرت أن الملكية تكون إما تامة أو مجزأة أو مشتركة، فالملكية التامة هي التي يجمع فيها المالك كل السلطات التي تخول له حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، أما الملكية المجزأة فهي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الاستعمال أو السكن أو الانتفاع، في حين أن الملكية المشاعة هي التي يمتلك فيها الشركاء حصصا غير مفرزة كالورثة في الشيوخ قبل قسمة التركة، أما الملكية المشتركة فهي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة ونصيب كل شريك فيها مبيّنا كالأجزاء المشتركة في العمارات الجماعية⁽³⁾.

(1) يراجع نص المادة 23 من القانون رقم: 25/90 مؤرخ في: أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49، السنة 27 الصادرة في 18/11/1990)، المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم: 26/95 مؤرخ في: 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 55، السنة 32 الصادرة في 27/09/1995).

(2) الصادر بموجب الأمر رقم: 58/75 مؤرخ في: 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78، السنة 12 الصادرة في 05/09/1975).

(3) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004، ص 13.

ولقد عرف المشرع الجزائري الملكية الوقفية في المادة الثالثة من القانون رقم: 10/91 الصادر في: 27 أبريل 1991 المتعلق بالأوقاف⁽¹⁾ بما يلي: " الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".

أما الملكية الوطنية فقد عرف نظامها القانوني عدة تطورات منذ الاستقلال إلى الآن، نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية بصفة عامة والنظام السياسي والاقتصادي المطبق في البلاد، فلقد تبنى المشرع الجزائري بعد الاستقلال فكرة وحدة الأملاك العامة باعتبار أن الدولة في النظام الاشتراكي تتدخل في كل المجالات ولا مجال لتطبيق النظرية التقليدية المكرسة لازدواجية الأملاك التي كانت سائدة قبل الاستقلال، والتي استبعتها القانون رقم: 16/84 المؤرخ في: 30 جوان 1984 المتعلق بالأملاك الوطنية⁽²⁾ وهذا يعني توسيع الملكية العامة للدولة وإضفاء حماية خاصة لها.

إن إضفاء صفة العمومية على الأموال يمنحها حماية خاصة تتمثل في قواعد متميزة لضمان المحافظة عليها وحمايتها من أي خطر يهددها بالإضافة إلى عدم جواز التصرف فيها أو اكتسابها بالتقادم أو الحجز عليها⁽³⁾، فلا يجوز التصرف في الأملاك العمومية بالبيع أو الرهن أو الإيجار، وإذا تم هذا التصرف كان العقد باطلا ولا حق للمشتري في المطالبة بالتعويض من الإدارة، كما لا تسري على الأموال العامة قاعدة تملكها بالتقادم المكسب، وقاعدة جواز الحجز عليها وهذا ضمانا لاستمرارية الملكية العامة.

(1) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 28 الصادرة في 1991/05/08، والذي عدل بموجب القانون رقم: 07/01 مؤرخ في: 28 صفر عام 1422 الموافق لـ 22 ماي سنة 2001، (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 29، السنة 38 الصادرة في 2001/05/23)، والقانون رقم: 10/02 مؤرخ في: 10 شوال عام 1423 الموافق لـ 14 ديسمبر سنة 2002 المعدل والمتمم. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 83، السنة 39 الصادرة في 2002/12/15).

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 27، السنة 21 الصادرة في 1984/07/03.

(3) يراجع نص المادة 689 من القانون المدني، والمادة 74 من القانون رقم: 16/84 المتعلق بالأملاك الوطنية.

هذا، ويمنع الأفراد من استعمال الأملاك العمومية بصفة سيئة تؤدي إلى الإضرار بها، كما لا يجوز لهم شغلها بدون ترخيص وإلا تعرضوا لعقوبات جزائية شديدة.

استمر تطبيق وحدة الأملاك العامة إلى غاية صدور دستور 1989 الذي كرس من جديد النظرية التقليدية المبنية على التفرقة بين الأملاك العمومية التي تهدف لتحقيق المنفعة العامة والأملاك الخاصة التي تمتلكها الدولة والجماعات المحلية لتحقيق أغراض امتلاكية بحتة، وبالتالي لا تتمتع الملكيتان بنفس الحماية ولا بنفس النظام القانوني، وبهذا أعلن المشرع الجزائري عن توجه سياسي واقتصادي جديد يكرس مبادئ الليبرالية المبنية على حماية الملكية الخاصة والمبادرة الحرة وتضييق مفهوم المنفعة العمومية، لذا أصدر قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90، وقانون الأملاك الوطنية رقم 03/90 ليجسد هذه المبادئ⁽¹⁾.

المبحث الثاني: أثر النظام الاشتراكي على العقار الفلاحي في الجزائر

سعت الجزائر منذ الاستقلال إلى تبني النهج الاشتراكي والذي يهدف إلى سيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج، ولتحقيق هذا الغرض اكتفت الدولة في بداية الأمر بإدماج الأراضي الشاغرة ضمن ملكيتها، واعتبار الأراضي الفلاحية المستغلة من طرف المزارعين ملكا لها في إطار نظام التسيير الذاتي (المطلب الأول)، وعند الانتهاء من هذه المرحلة اتجهت نحو توسيع ملكيتها العامة على حساب الملكية الخاصة من خلال الإعلان عن قانون الثروة الزراعية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: نظام التسيير الذاتي.

ظهر التسيير الذاتي لإدارة الأملاك الشاغرة التي تركها المعمرون بعد الاستقلال، وتولى هذه المهمة بعض عمال المزارع، وبشكل تلقائي، وأمام هذا الوضع لم تجد الدولة بداً من الاعتراف بهذا النوع من التسيير بمقتضى المرسوم رقم: 02/62 المؤرخ في: 22 أكتوبر 1962⁽²⁾، حيث منح لهم

(1) زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 89.

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 901، المؤرخة في: 1962/10/26.

الحق في استعمال واستغلال العقارات الفلاحية، والتي سبق لهم أن استولوا عليها بعد رحيل المعمّرين مع بقاء ملكية هذه الأراضي المستغلة للدولة، وحتى لا تستغل هذه العقارات في المضاربة أصدر المشرع المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962⁽¹⁾ والذي منع بيع الأملاك الشاغرة.

لقد أصدر المشرع مجموعة من المراسيم حول التسيير الذاتي من بينها المرسوم رقم: 88/63 المؤرخ في: 18 مارس 1963 والمتعلق باسترجاع الأملاك العقارية المملوكة للأجانب⁽²⁾، والرسوم رقم: 59/63 المؤرخ في: 22 مارس 1963 المتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي للاستغلالات الفلاحية.

إنّ من أسباب دعم الدولة لأسلوب التسيير الذاتي للعقار الفلاحي خوف السلطة من تملك البرجوازيين المحليين لهذه المزارع مما يتعارض مع منهجها الاشتراكي، وهو ما يفسر السرعة التي تمت بها عملية سيطرة العمال على الأملاك الشاغرة⁽³⁾.

لقد نص ميثاق الجزائر على ما يلي: " النظام الحالي للتسيير الذاتي هو خاصية رئيسية للانفتاح نحو الاشتراكية في الجزائر"⁽⁴⁾.

يتبين لنا أن التسيير الذاتي للعقار الفلاحي عمل سياسي يتمشى مع النهج الاشتراكي المختار من طرف الجزائر بعد الاستقلال، فأساس الاشتراكية هو سيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج، لذا قامت الدولة بإدماج الأراضي الشاغرة ضمن ملكيتها، واعتبرت الأراضي المستغلة من قبل المزارع المسيرة ذاتيا ملكا للدولة، ومنحت حق استعمالها واستغلالها للعمال، فأجهزة التسيير الذاتي تتكون من الجمعية العامة للعمال وهي الهيئة المكلفة باستغلال الأراضي الزراعية والتي تنتخب من بين أعضائها

(1) منشور في نفس الجريدة الرسمية السابقة.

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 1963.

(3) مصطفى الأشرف، الجزائر الأمة والمجتمع، مشار إليه في كتاب: عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005، ص 33.

(4) ميثاق الجزائر، ص 41.

مجلس العمال الذي يتخذ القرارات الهامة على ضوء توجيهات الجمعية العامة، إضافة إلى مدير معين من طرف وزير الفلاحة يتكفل بمهمة تمثيل مصالح الدولة داخل المزرعة وحماية ممتلكاتها.

يلاحظ أن هناك ازدواجية في نمط تنظيم المزارع المسيرة ذاتيا أين تتعايش جماعة العمال جنبا إلى جنب مع المدير المعين من طرف الوصاية، لكن هذا التعايش ما لبث أن تحوّل إلى تنازع حول سلطة اتخاذ القرار، وهي السلطة التي بدأت تحتكر من طرف المدير بحكم تمثيله للدولة مما أثار غضب الجمعيات العامة للعمال الذين أصبحوا مجرد إجراء لدى الدولة، وهذا ما أدى إلى انخفاض إنتاج المزارع المسيرة ذاتيا مما دفع بالمشروع الجزائري إلى إصدار قانون الثروة الزراعية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: قانون الثورة الزراعية

مع بداية العشرية الثانية للاستقلال أعلنت السلطة الجزائرية عن منظومة جديدة للعقار الفلاحي من خلال الأمر رقم: 73/71 المؤرخ في: 08 نوفمبر 1971 المتضمن الثورة الزراعية⁽²⁾ والذي كرس النهج الاشتراكي المتبنى منذ الاستقلال والذي لن يتحقق إلا من خلال سيطرة الدولة وتملكها لوسائل الإنتاج وذلك بتوسيع الملكية العقارية العامة على حساب الملكية الخاصة، عن طريق نزع الأراضي من الملاك الأصليين المهملين لها ومنح الانتفاع بها للمستفيدين مع بقاء ملكيتها للدولة.

كانت السلطة ترغب -حسب ميثاق الثورة الزراعية- إلى تحديث الفلاحة ومنع استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، وتنظيم استغلال الأرض ووسائل الإنتاج على أساس العمل المباشر والشخصي، وعلى أساس توزيع عادل للأراضي الفلاحية وبالتالي تضمنت حقوق المستغلين الضعفاء ومتوسطي الحال، لذا نص المشروع الجزائري في المادة الأولى من قانون الثورة الزراعية على ما يلي: "الأرض لمن يخدمها...". وهذا يجرنا إلى طرح تساؤل مؤداه: من هو مالك الأرض؟ ومن خادمها؟ وما هي العلاقة بين الطرفين؟

(1) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 36-37.

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 97، السنة 8 الصادرة في 1971/11/30.

بالنسبة لمالك الأرض فهي الدولة طبقا لمقتضيات المادة 22 من الأمر رقم: 73/71 وتتملك الدولة العقار الفلاحي منذ إدماجه في صندوق الثورة الزراعية المنشأ في ذات الأمر، وهذا ما أكدت عليه المادة 688 من القانون المدني التي اعتبرت العقارات الفلاحية الداخلة في نطاق الثورة الزراعية أموالا للدولة خاضعة لقواعد حماية المال العام طبقا للمادة 689 من نفس القانون.

ويتم إدماج العقارات الفلاحية في الصندوق الوطني للثورة الزراعية بإحدى طريقتين:

1- إدماج آلي إذا كانت الأرض الفلاحية تابعة للأمالك الوطنية، كأراضي الدومين العام ذات الطابع الفلاحي والعقارات الفلاحية البلدية وأراضي الحبوس⁽¹⁾، وقد تم هذا الإدماج بدون صعوبات تذكر.

2- عن طريق تأميم الملكيات الخاصة⁽²⁾، فمبدأ الأرض لمن يخدمها مرتبط بالاستغلال المباشر والشخصي للعقار الفلاحي، فالحيازة حسب هذا المبدأ غير كافية للمحافظة على حق الملكية، بل لابد من ممارسة فعلية للانتفاع وغياب هذه الممارسة فينجر عنه سقوط حق الملكية، والذي يكون إما بسبب التغيب عن الأرض أو الإهمال المتعمد لها من طرف المالك الأصلي أو عن طريق تأميم الجزء الفائض عن قدراته، في مقابل تعويض معادل للمساحة المؤممة⁽³⁾.

أما بالنسبة لخادم الأرض فقد عرفته المادة 29 من قانون الثورة الزراعية بما يلي: "المستغل هو ذلك الشخص الذي يخدم الأرض بمفرده أو بمساعدة أقاربه المباشرين، وأن يتخذ من نشاطه الزراعي مهنة، وأن يعيش أساسا على الإيراد من هذا النشاط" بينما يصبح الشخص غير مستغل بحسب نص

(1) يراجع نص المادة 19 من الأمر 73/71 المتضمن الثورة الزراعية.

(2) يراجع نص المواد 28 إلى 32 من نفس الأمر المتضمن الثورة الزراعية.

(3) بالنسبة لكيفية منح التعويض للشخص الذي أممت أراضيه، يراجع المرسوم رقم: 64/73 المؤرخ في: 29 صفر عام 1393 الموافق لـ 3 أبريل سنة 1973 والذي يتعلق بتعيين وتقسيم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 29، السنة 10 الصادرة في 10/04/1973).

المادة 30 من نفس القانون: "الشخص الذي لا يستغل مباشرة أو شخصيا الأرض الزراعية أو المعدة للزراعة".

يترتب عن هذا التمييز سقوط حق ملكية الشخص غير المستغل لفائدة الخادم الفعلي للأرض، لكن هذا لا يعني أنه يصبح مالكا للأرض بل يستفيد فقط من حق الانتفاع بينما تنتقل ملكية الأرض الفلاحية للدولة، وهو ما يعني تحول تبعية الخادم من المالك الأصلي إلى الدولة المالك الجديد لهذا الحق بمقتضى إجراءات التأميم.

تتخذ هذه التبعية شكل عقد إداري يبرم بين الدولة والمنتفع يسمى عقد التخصيص تكون الدولة ممثلة فيه بالصندوق الوطني للثورة الزراعية وتمنح الدولة بمقتضاه المستخدمين حق الانتفاع المؤبد وفقا لنص المادة 124 من قانون الثورة الزراعية، والذي يسمح لهم بتملك الإنتاج دون العقار الفلاحي.

فكرة تأبيد حق الانتفاع تتيح للمستفيد ممارسة أجزاء واسعة من حق الملكية، كأحقيته بتوريث الحق لفروعه، كما تضمن الدولة الحصول على تأمينات كافية لصيانة العقار الفلاحي من حيث أنها تلزمه بالمباشرة الشخصية للعمل في إطار توجيهات المخطط الوطنية للتنمية⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن قانون الثورة الزراعية احتفظ بنظام التسيير الذاتي كطريقة للاستغلال الفلاحي مع منحه استقلالية أكبر، وكرس النظام التعاوني الذي اعتبره أداة لتوسيع الاشتراكية الفلاحية، فتخصيص أراضي الصندوق الوطني للثورة الزراعية يقرر لفائدة مجموعة من الفلاحين بقصد قيامهم بالاستغلال في إطار تعاونية باعتبارها إطارا للمشاركة الحرة والديمقراطية وأداة مرنة وفعالة لتوسيع قاعدة الاشتراكية في الزراعة، وبذلك تحقق شرطا حاسما وضروريا لتنمية الزراعة⁽²⁾.

هذا، وإن تركيز الثورة الزراعية على محاربة الملكيات الخاصة الكبرى وغير المستغلة بصفة شخصية لا يعني إلغاء الملكية الخاصة وإنما القضاء على استغلال الإنسان لأخيه الإنسان، لذا أجاز

(1) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 52-56.

(2) ميثاق الثورة الزراعية.

قانون الثورة الزراعية للملاك إمكانية إثبات أملاكهم الفلاحية عن طريق مستندات محررة من موظفين عموميين أو قضائيين.

بعد مرور أكثر من 15 سنة على تطبيق الثورة الزراعية عجزت عن التحول إلى ثورة خضراء قادرة على تلبية رغبات واحتياجات المستهلك، إذ لم يتمكن هذا القانون من تحسين الإنتاج والإنتاجية، فتبني الدولة للنهج الاشتراكي بعد الاستقلال لم يحل أزمة العقار الفلاحي في الجزائر وتترتب على هذا الوضع نتائج خطيرة من أهمها:

- التوسع غير المدروس للملكية العامة على حساب الملكية الخاصة، فالزيادة في الإنتاج غير مشروطة بتأميم العقار الفلاحي وإنما بتوفير نظام تحفيزي للفلاحين يتمثل في مختلف التسهيلات المالية كالقروض والإعفاء الضريبي.

- تشتت أنظمة الاستغلال إلى أنظمة متباينة بحيث يتبنى قانون الثورة الزراعية نظام التعاونيات الفلاحية ونظام التسيير الذاتي إلى جانب المزارع النموذجية وهذا التشتت أثر سلبا على المردود الفلاحي.

- إضفاء صفة العامل على الفلاح أدى إلى إضعاف علاقته بالأرض، وجعله يبحث عن عمل آخر يحقق له منفعة اقتصادية أكبر.

- تكريس ثقافة المساعدة في أذهان المزارعين الذين أصبحوا يرون في الدولة المحرك الأساسي لنشاطهم من حيث الإنتاج والتمويل وحتى التسويق ومن دونها يتوقف كل مجهود تعاوني.

- ضعف الاعتمادات المخصصة للاستثمار الفلاحي إذ لم تتعد نسبة الاستثمارات الفلاحية نسبة 16 % من المبلغ الإجمالي المرصود للاستثمارات العمومية⁽¹⁾، وتلك الموجودة استفاد منها المضاربون وليس الفلاحون الحقيقيون.

(1) عجة الجيلالي، المرجع السابق، ص 91.

- رغم إجراءات التأميم التي قامت بها الدولة إلا أن هذا لم يؤثر كثيرا على هيمنة القطاع الخاص على العقار الفلاحي والذي بقي يشغل نسبة 58.9 % من المساحة الكلية للزراعة، ومعنى ذلك أن الطريقة الأكثر استعمالا في الجزائر هي الاستغلال الخاص خلافا لما تم ترويجه من قبل السلطة⁽¹⁾.

بناء على هذه النتائج أعلنت السلطة الجزائرية تخليها عن النهج الاشتراكي لمعالجة العقار الفلاحي وتبنت في المقابل الصيغ الليبرالية فأصدر المشرع القانون رقم: 19/87 المؤرخ في 08 ديسمبر 1987 المتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأموال الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم⁽²⁾ والذي منح المستثمرات الفلاحية الاستقلالية في مجال الإنتاج وتوزيع المنتجات، عكس قانون الثورة الزراعية الذي لا يعترف بالاستقلالية، بالإضافة إلى فتح المجال أمام الخواص لاكتساب الأراضي الفلاحية بعد استصلاحها⁽³⁾ ورد الأراضي المؤممة والمتبرع بها لصندوق الثورة الزراعية لملاكها الأصليين⁽⁴⁾، وهي إجراءات تبين تحول سياسة الدولة من تأميم الملك الخاص إلى خصصة الملك العام.

(1) عجة الجبالي، نفس المرجع، ص 84.

(2) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 50، السنة 24 الصادرة في 1987/12/09، وهو القانون الذي ألغى النصوص المتعلقة بالتسيير الذاتي.

(3) بموجب القانون رقم: 18/83 مؤرخ في: 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 34، السنة 20، الصادرة في 1983 /08/16).

(4) وهذا بموجب القانون رقم: 25/90 مؤرخ في: أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49، السنة 27 الصادرة في 1990 11/18)، المعدل والمتمم بالأمر رقم: 26/95 مؤرخ في: 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 55، السنة 32 الصادرة في 1995/09/27)، والذي ألغى في المادة 75 أحكام قانون الثورة الزراعية.

المبحث الثالث: أثر النظام الاشتراكي على الأراضي المبنية في منطقة عمرانية

منذ الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينيات تبنت الجزائر النهج الاشتراكي الذي يركز على سيطرة الدولة على وسائل الإنتاج، ولتحقيق هذه الغاية احتكرت السلطات العمومية السوق العقارية ووضعت حدا أقصى لامتلاك الأراضي المبنية في منطقة عمرانية (المطلب الأول)، واحتكرت ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية (المطلب الثاني).

المطلب الأول: احتكار البلديات للمعاملات العقارية.

أصدر المشرع الجزائري في 20 فبراير 1974 الأمر 26/74 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات⁽¹⁾ والذي جعل من البلدية المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني بحيث نص في المادة الثانية منه على ما يلي: "تتكون الاحتياطات العقارية البلدية المنصوص عليها في المادة الأولى من هذا الأمر من أراض من كل نوع أو من أراضي تابعة لأمالك الدولة أو الجماعات المحلية أو الأفراد.

وينبغي أن تكون هذه الأراضي داخلة في منطقة عمرانية".

ولقد منح الأمر 26/74 البلديات احتكار المعاملات العقارية من خلال:

- احتكار البلديات بيع أراضي البناء.
- التنازل للبلديات عن كل الأراضي الصالحة للبناء والتابعة للأمالك العمومية.
- السماح للبلديات بتأميم ملكية الأفراد من خلال وضع حد أقصى لملكية الأراضي العمرانية، فقد نصت المادة السادسة من الأمر رقم: 26/74 على أن الأراضي التابعة للخواص تخصص بالدرجة الأولى لسد الحاجات العائلية لمالكيها فيما يخص البناء وذلك طبقا للكيفيات التي يتم تحديدها عن

(1) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19، السنة 11 الصادرة في 1974/03/05.

طريق التنظيم⁽¹⁾، أما الحاجة الزائدة عن حاجاته العائلية فتدرج في الاحتياطات العقارية البلدية في مقابل عوض تمنحه البلدية لهؤلاء الأفراد على أساس تقدير من مصلحة أملاك الدولة⁽²⁾.

يمكن القول إذن، أن سياسة الاحتياطات العقارية هي العمل الذي يمكن الدولة من الحصول على أملاك عقارية توضع في الاحتياط للقيام بعمليات التهيئة المبرمجة على المدى المتوسط أو الطويل، فالمبدأ في هذه السياسة يكمن في التدخل المبكر للجماعات العمومية في السوق العقارية (سوق العقار الحضري غير المبني) لتفادي المضاربة في الأسعار التي تظهر مع عمليات التعمير⁽³⁾.

ولقد تميزت الوضعية العقارية للأراضي العمرانية في تلك الفترة بما يلي⁽⁴⁾:

- انغلاق السوق العقارية على نفسها بسبب النصوص القانونية المقيدة لحرية المعاملات لصالح البلديات المحتكر الوحيد للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني.
- عدم وفاء البلديات بالتعويضات للملاك الأصليين بعد إجراء دمج أراضيهم الزائدة في حاجاتهم العائلية والمهنية ضمن الاحتياطات العقارية للبلدية مما نجم عنه نزاعات عالقة إلى اليوم.
- وضع سعر إداري موحد غير قابل للمراجعة حتى قضائيا لجميع القطع المعدة للبناء رغم اختلاف موقعها ووضعيتها، فكثيرا ما سوت الإدارة بين ثمن قطعة أرض تقع في شارع تجاري وقطعة في مكان سكني، وأحيانا مع قطعة تحتاج تسويتها وتجهيتها إلى أضعاف سعرها.

(1) وبهذا الصدد أصدر المشرع المرسوم رقم: 28/76 مؤرخ في: 7 صفر عام 1396 الموافق لـ 07 فبراير سنة 1976 يتضمن تحديد كفاءات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17، السنة 13 الصادرة في 1976/02/27)، وقد ألغي بالمرسوم التنفيذي رقم: 405/90 مؤرخ في: 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق لـ 22 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 56، السنة 27 الصادرة في 1990/12/26).

(2) يراجع نص المادة 07 من الأمر 26/74 المذكور أعلاه.

(3) بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، ص 34.

(4) سماعيل شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002، ص 22.

- عدم تمكن البلديات من الوفاء بالتزاماتها تجاه المواطنين بمدّ شبكة الطرق وقنوات صرف المياه وبصفة عامة عدم تهيئة المناطق الحضرية تهيئة مناسبة بسبب عدم فتح المجال أمام المتعاملين الخواص.

بسبب هذه النتائج السلبية الناجمة عن احتكار الدولة للمعاملات العقارية داخل محيطها العمراني كان لابدّ من إعادة تحديد دور الدولة، وهذا ما حدث بعد صدور دستور 1989 الذي أعلن فيه المشرع الجزائري عن توجه سياسي جديد يكرس مبادئ الليبرالية القائمة على حماية الملكية الخاصة، لذا أصدر المشرع قانون التوجيه العقاري رقم: 25/90 الذي ألغى بموجبه أحكام الأمر رقم: 26/74 السالف الذكر معلنا عن سياسة جديدة للعقار تقوم على:

- تكريس المشرع الجزائري حق الملكية العقارية الخاصة من خلال إعداد وتسليم سندات لإثبات ملكية الأفراد للأراضي العمرانية.

- ضرورة إعادة تحديد مجال تدخل السلطات العمومية وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة وتحرير المعاملات العقارية الواردة على الأراضي من خلال إلغاء الحد الأقصى المسموح للفرد أن يمتلكه من الأراضي العمرانية.

- رفع احتكار السلطات العمومية للسوق العقارية وتحريرها لا يعني أن الإدارة لا تتمتع بأيّ دور، بل هي تملك سلطات التوجيه، المراقبة والتدخل.

المطلب الثاني: احتكار الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية.

منحت الجزائر كغيرها من الدول أهمية كبرى لقطاع السكن باعتباره أكثر الاحتياجات الاجتماعية حساسية وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية، فكرست الجزائر كحق دستوري في مرحلة سابقة - من الاستقلال إلى غاية منتصف الثمانينات- وأخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله على أساس مبدأ: "لا كرامة للمواطن بدون مسكن لائق"، وذلك من خلال تجنيد كل

الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايد في مجال السكن، فكانت السلطات العمومية هي المتدخل الوحيد في سوق السكنات، دون مشاركة جهات أخرى أو حتى المواطن، مما خلق لدى هذا الأخير ذهنية الشخص الذي يتلقى المساعدة، وينتظر من الدولة أن تحل له مشكلة السكن⁽¹⁾.

لقد احتكرت الدولة ميدان السكن عن طريق المؤسسات العمومية، وخصصت مبالغ مالية ضخمة من أجل ذلك تحت إشراف الجماعات المحلية ومقاولات البناء العمومية، لكن الطابع العمومي الذي أرادت الدولة أن تضيفه على هذا هذه العملية، نتيجة ربطه بمؤسسات عمومية مؤهلة مثل دواوين الترقية والتسيير العقاري ومؤسسات ترقية السكن العائلي، المؤسستان الوحيدتان اللتان كانتا مؤهلتين لعمليات البناء لم يؤد إلى حل أزمة السكن⁽²⁾.

رغم جهود السلطات العمومية إلا أنها لم تتمكن من الوفاء باحتياجات المواطن مما أدى إلى فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر غداة الاستقلال، فاحتكار الدولة ملكية المشاريع الموجهة للسكن تم في وقت لم تكن الدولة تملك فيه الوسائل التقنية والتنظيمية لأداء المهام الضخمة للإشراف على المشاريع، إضافة إلى أن مؤسسات الإنجاز العمومية قليلة مع برامج السكن التي وضعتها الدولة، كما أن هيمنة الدولة لإنتاج وتوزيع مواد البناء والإشراف على تسويقها مما أدى إلى ظهور أزمات ندرة مواد البناء، وقد نتج عن ذلك تعطيل الكثير من المشاريع⁽³⁾.

بالتالي يمكن اعتبار أن السبب الرئيسي في فشل السياسة التي اعتمدها الجزائر في هذه الفترة هو الطابع العمومي الذي كان يتّصف به النشاط في ميدان السكن.

(1) بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 07.

(2) ليلي زروقي، حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص 267.

(3) ويس فتحي، المسؤولية المدنية والضمانات الخاصة في بيع العقار قبل الإنجاز، ص 10، مشار إليه في كتاب: بوسنة إيمان، المرجع السابق، ص 37.

نتيجة لذلك أصبح من الضروري النهوض بقطاع السكن، فأصدر المشرع القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية⁽¹⁾ والذي يعتبر قفزة نوعية في ميدان فتح المجال أمام القطاع الخاص تماشيا مع سلسلة الإصلاحات الاقتصادية المعلن عنها مع بداية النصف الثاني من الثمانينات في الجزائر المتمثلة أساسا في ضرورة إعادة تحديد دور الدولة ووضع حدّ لهيمنتها في مجال السكن، لكن هذا القانون ولأسباب ظرفية واقتصادية أظهر عدم نجاعته لأنه عرقل الترقية العقارية في بلادنا وتجاوزته الأحداث⁽²⁾، لذا تمّ إلغاؤه بعد سبعة سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في الفاتح مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري⁽³⁾.

ولقد صدر المرسوم التشريعي رقم: 03/93 من أجل إحداث تطور وتقدم في مجال الترقية العقارية لسد الطلب المتزايد على السكن من خلال تفادي السلبيات التي نتجت عن تطبيق القانون رقم 07/86 لذلك جاء بأحكام مختلفة عنه، إذ نظم الترقية العقارية بناء على السياسة الاقتصادية المنتهجة في الجزائر رقت صدوره، وفتح مجال السكن على أساس المنافسة الحرة بين القطاعين العام والخاص.

لكن المرسوم التشريعي رقم 03/93 لم يحقق الأهداف المرجوة منه نظرا لعدم انسجام النصوص القانونية المنظمة له مع الواقع العملي مما أفرز العديد من الإشكالات القانونية والنزاعات القضائية وهو ما حاول المشرع استدراكه من خلال إلغاء المرسوم التشريعي سالف الذكر وإصداره القانون رقم: 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁽⁴⁾، والذي كرس المبادئ التي تضمنها المرسوم رقم 03/93 وسدّ الثغرات التي تضمنتها أحكامه والذي أثر سلبا على الهدف من إصداره.

(1) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 10، السنة 23 الصادرة في 05 مارس 1986.

(2) زروقي ليلي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 267.

(3) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 30 الصادرة في 3 مارس 1993.

(4) منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 48 الصادرة في 6 مارس 2011.

خاتمة:

عرف النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر عدة تطورات منذ الاستقلال إلى الآن نظرا للارتباط الوثيق بين نظام الملكية والنظام السياسي المطبق في البلاد، فغداة الاستقلال تبنت الدولة النهج الاشتراكي لذا تميزت هذه الفترة بتمجيد الملكية الجماعية على حساب الملكية الفردية، فقامت الدولة بتأميم الأراضي الفلاحية، واحتكرت المعاملات العقارية ووضعت حدود قصوى لتملك الأفراد الأراضي الفلاحية والعمرانية.

غير أن فشل هذه السياسة العقارية دفع بالدولة لتبني توجه سياسي واقتصادي جديد يقوم على تحديد مجال تدخل السلطات العمومية وفتح المجال أمام القطاع الخاص على أساس المنافسة الحرة وتحرير المعاملات العقارية على الأراضي حضرية كانت أو فلاحية، وهي إجراءات قد تبين تحول سياسة الدولة الجزائرية من تأميم الملك الخاص إلى خوصصة الملك العام.

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً: المصادر

1- القوانين:

- القانون رقم: 18/83 مؤرخ في: 4 ذي القعدة عام 1403 الموافق لـ 13 غشت سنة 1983، يتعلق بحيازة الملكية العقارية الفلاحية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 34، السنة 20، الصادرة في 16/08/1983).

- القانون رقم: 16/84 مؤرخ في: أول شوال عام 1404 الموافق لـ 30 جوان سنة 1984 يتعلق بالأملك الوطنية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 27، السنة 21 الصادرة في 03/07/1984).

- القانون رقم: 07/86 مؤرخ في: 23 جمادى الثانية عام 1406 الموافق لـ 04 مارس سنة 1986 المتعلق بالتزقية العقارية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 10، السنة 23 الصادرة في 05 مارس 1986)

- القانون رقم: 19/87 مؤرخ في: 17 ربيع الثاني عام 1408 الموافق لـ 08 ديسمبر سنة 1987 يتضمن ضبط كيفية استغلال الأراضي الفلاحية التابعة للأملاك الوطنية وتحديد حقوق المنتجين وواجباتهم. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 50، السنة 24 الصادرة في 09/12/1987).

- القانون رقم: 25/90 مؤرخ في: أول جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ 18 نوفمبر 1990 يتضمن التوجيه العقاري. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 49، السنة 27 الصادرة في 11/18 1990).

- القانون رقم: 30/90 مؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق لـ أول ديسمبر سنة 1990 يتضمن قانون الأملاك الوطنية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 52، السنة 27 الصادرة في 02/11/1990).

- القانون رقم: 10/91 مؤرخ في: 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991 يتعلق بالأوقاف. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 21، السنة 28 الصادرة في 08/05/1991).

- القانون رقم: 07/01 مؤرخ في: 28 صفر عام 1422 الموافق لـ 22 ماي سنة 2001، يعدل ويتم الأمر رقم 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 24 أبريل سنة 1991 والمتعلق بالأوقاف. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 29، السنة 38 الصادرة في 23/05/2001).

- القانون رقم: 10/02 مؤرخ في: 10 شوال عام 1423 الموافق لـ 14 ديسمبر سنة 2002 يعدل ويتم القانون رقم: 10/91 المؤرخ في 12 شوال عام 1411 الموافق لـ 27 أبريل سنة 1991

والمتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 83، السنة 39 الصادرة في 2002/12/15).

- القانون رقم: رقم 14/08 مؤرخ في 17 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 يعدل ويتم القانون رقم 30/90 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 والمتضمن قانون الأملاك الوطنية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 44، السنة 45 الصادرة في 2008/08/03).

- القانون رقم: 04/11 مؤرخ في: 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 48 الصادرة في 6 مارس 2011).

- القانون رقم 01/16 مؤرخ في: 26 جمادى الأولى عام 1437 الموافق لـ 06 مارس 2016 المتضمن التعديل الدستوري. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 53 الصادرة في 07 مارس 2016)

2- الأوامر:

- الأمر رقم: 73/71 مؤرخ في: 20 رمضان عام 1391 الموافق لـ 08 نوفمبر سنة 1971 يتضمن الثورة الزراعية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 97، السنة 8 الصادرة في 1971 / 11/30).

- الأمر رقم: 26/74 مؤرخ في: 27 محرم عام 1394 الموافق لـ 20 فبراير سنة 1974، يتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 19، السنة 11 الصادرة في 1974/03/05).

- الأمر رقم: 58/75 مؤرخ في: 20 رمضان عام 1395 الموافق لـ 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 78، السنة 12 الصادرة في 05 سبتمبر 1975).

- الأمر رقم: 26/95 مؤرخ في: 30 ربيع الثاني عام 1416 الموافق لـ 25 سبتمبر سنة 1995 يعدل ويتم القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر سنة 1990 والمتضمن التوجيه العقاري. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 55، السنة 32 الصادرة في 1995/09/27).

3- المراسيم:

- المرسوم التشريعي رقم: 03/93 مؤرخ في 7 رمضان عام 1413 الموافق لـ أول مارس 1993 يتعلق بالنشاط العقاري. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 14، السنة 30 الصادرة في 3 مارس 1993).

- المرسوم رقم: 02/62 المؤرخ في: 22 أكتوبر 1962. (منشور في الجريدة الرسمية رقم 901 المؤرخة في: 1962/10/26).

- المرسوم رقم: 03/62 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1962. (منشور في الجريدة الرسمية رقم 901 المؤرخة في: 1962/10/26).

- المرسوم رقم: 59/63 المؤرخ في: 22 مارس 1963 المتعلق بقواعد وكيفيات التسيير الذاتي للاستغلالات الفلاحية.

- المرسوم رقم: 88/63 المؤرخ في: 18 مارس 1963 والمتعلق باسترجاع الأملاك العقارية المملوكة للأجانب. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 15 لسنة 1963).

- المرسوم رقم: 64/73 مؤرخ في: 29 صفر عام 1393 الموافق لـ 3 أبريل سنة 1973 يتعلق بتعيين وتقسيم الأملاك التي تستحق التعويض في إطار الثورة الزراعية. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 29، السنة 10 الصادرة في 1973/04/10).

- المرسوم رقم: 28/76 مؤرخ في: 7 صفر عام 1396 الموافق لـ 07 فبراير سنة 1976 يتضمن تحديد كفيات ضبط الاحتياجات العائلية للخواص المالكين للأراضي فيما يخص البناء. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 17، السنة 13 الصادرة في 27/02/1976).

- المرسوم التنفيذي رقم: 405/90 مؤرخ في: 5 جمادى الثانية عام 1411 الموافق لـ 22 ديسمبر سنة 1990 المتعلق بإحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 56، السنة 27 الصادرة في 26/12/1990).

- المرسوم التنفيذي رقم 408/03 مؤرخ في 10 رمضان عام 1424 الموافق لـ 05 نوفمبر سنة 2003 يعدل ويتم أحكام المرسوم التنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 22 ديسمبر سنة 1990 الذي يحدد قواعد إحداث وكالات محلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضريين وتنظيم ذلك. (منشور في الجريدة الرسمية، العدد 68، السنة 40 الصادرة في 09/11/2003).

ثانيا: المراجع

- بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، الجزائر، بدون سنة.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومه، الجزائر، 2004.
- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، دراسة وصفية وتحليلية، دار هومه، الجزائر، 2002.
- عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها، دار الخلدونية، الجزائر، 2005.