مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال
The Journal of Research in Contracts and Business Law
المجلد 07/ العـدد: 02 (2022)، ص 585-606

الأساليب الاستعمارية للسيطرة على الملكية العقارية و تداعياتها على المنظومة العقارية في الجزائر

Colonial methods in controlling real estate ownership and their repercussions on the real estate system in Algeria

قرنان فضيلة *

جامعة امحمد بوقرة بومرداس(الجزائر)، f.guernane@univ-boumerdes.dz

مخبر الآليات القانونية و التنمية المستدامة

تاريخ الاستلام: 2022/01/23 تاريخ القبول: 2022/06/05 تاريخ النشر: 2022/06/10

ملخص:

لقد أدرك المستعمر الفرنسي ومنذ الوهلة الأولى أن مستقبله في الجزائر مرتبط بالأرض وأن بقائه فيها لن يكون إلا بفرض سيطرته عليها، لهذا السبب كانت الملكية العقارية على رأس الأولويات، فاستعان بالفكر الفرنسي لضرب أحكام القانون المحلي واتهامه بالرجعية ، كما اعتمد على سياسة التشريعات العقارية ثم دّعم كل هذه الوسائل بقانون الألقاب ليفرض سيطرته الحقيقة على الملكية العقارية ، لذلك كان الهدف الأساسي من هذه الدراسة تسليط الضوء على مختلف الوسائل التي اعتمدها المستعمر للسيطرة على الملكية العقارية في الجزائر ، إذ وبسبب ذلك واجهت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال وضعا عقاريا في غاية الصعوبة بسب المخلفات السلبية للسياسة الاستعمارية ، و هو ما دفعها لاتخاذ جملة من التدابير لضبط الملكية العقارية ، كان أهمها حماية الأملاك و تقييد المعاملات العقارية فضلا عن تبني سياسة فعّالة للتطهير العقاري ، بالإضافة إلى تبني قوانين حديثة للحالة المدنية .

كلمات مفتاحية: الاستعمار الفرنسي ، الملكية العقارية ،الفكر الفرنسي ،قانون الألقاب .

Abstract:

From the very outset, French colonial got that his future in Algeria is depended on the land, which, if controlled, will allow French maintaining. Subsequently, real estate property was highly prioritized, and French ideology tried to question local law provisions qualifying them by reactionary. It equally relied on real estate legislation policy then sustained all these modalities by titles law to impose its real domination on real estate ownership. Therefore, study aims mainly at highlighting diverse methods adopted by colonial to dominate real estate ownership in Algeria. Hence, over that, Algerian independent state, encountered, a complicated real estate situation given the colonial policy negative consequences, which obliged it undertake measures to control property ownership, most relevant were:protecting property,restricting real estate transactions, adopting real estate purification effective policy, applying modern civil status laws.

Key words: French colonial,real estate property,French ideology, titles' law.

* المؤلف المراسل.

مقدمة:

إن احتلال فرنسا للجزائر لم يكن من قبيل الصدفة بل جاء وفق خطة مدروسة بينت المزايا الكبيرة التي ستستفيد منها فرنسا عند احتلالها للجزائر.

وقد تحدثت المصادر الفرنسية في الفترة السابقة للغزو والفترة الأولى لها عن طبيعة الأرض من حيث شساعتها وخصائصها والثروات التي يمكن أن تحتويها من خلال وصف السهول وخصوبتها وإمكانياتها المائية فضلا عن السهوب والهضاب وخصائص محاصيلها[1].

على هذا الأساس انصّب الاهتمام على الآليات التي يمكن اتباعها قصد إحكام سيطرته على الملكية العقارية، باعتبارها المفتاح الذي سيحقق الاستيطان الذي يصبوا إليه المستعمر، فاعتمد على جملة من الوسائل الخفية والظاهرة للوصول إلى أهدافه.

إلا أن السياسة العقارية الفرنسية خلّفت آثار واضحة على المجال العقاري أدت بالدولة الجزائرية إلى اتخاذ خطوات مهمة للنهوض بالقطاع العقاري، وعيا منها بدوره الهام في التنمية الاقتصادية وذلك من خلال منظومة تشريعية هامة بدأت منذ الاستقلال وهي مستمرة إلى اليوم .

و تكمن أهداف هذه الدراسة في كونها تسلط الضوء على الأسباب الخفية للمشاكل التي يعاني منها القطاع العقاري منذ الاستقلال و التي تعود جذورها إلى السياسة الاستعمارية المدروسة بعناية للسيطرة على الملكية العقارية ، بالإضافة إلى بيان أثر ذلك على المنظومة العقارية في الجزائر ، للوصول في الأخير إلى إبراز الخطوات العملية التي اتخذتها الدولة الجزائرية من أجل التصدي إلى كل مخلفات السياسة الاستعمارية على المنظومة العقارية .

وهو ما يدفعنا إلى التساؤل **عن الطبيعة الخاصة للأساليب التي اتبعها المستعمر الفرنسي لفرض سيطرته على الملكية العقارية و ماهي الآثار التي خلّفتها فيما بعد على المنظومة العقارية في الجزائر ؟**

و قصد الإجابة على هذه الإشكالية اتبعنا المنهج الوصفي في عرض الأساليب الاستعمارية بالإضافة إلى اعتماد المنهج التحليلي في إظهار آثار هذه السياسة في السيطرة على الملكية العقارية وتداعيتها على تطور المنظومة العقارية .

و قد عاجنا هذا الموضوع وفق خطة ثنائية تتضمن محورين أساسين :

المحور الأول : الآليات الاستعمارية لفرض السيطرة على الملكية العقارية في الجزائر

المحور الثاني : تداعيات السياسة الاستعمارية العقارية على المنظومة العقارية في الجزائر

المحور الأول: الآليات الاستعمارية لفرض السيطرة على الملكية العقارية في الجزائر

إن احتلال الجزائر لم يكن بالأمر الهين للمستعمر الفرنسي ، حيث سعى كخطوة أولى إلى كسب تأييد واسع داخليا لتبرير هجمته الاستعمارية عل الجزائر و في سبيل ذلك استعان بالفكر الفرنسي ممثلا في شخصيات بارزة لاتهام النظام العقاري في الجزائر بالتخلف و أن فرنسا ستدخل حضارتها على هذا القطاع ، و بعد ضمان هذه الخطوة و نجاحها لجأ إلى سياسة

التشريعات العقارية للسيطرة أكثر على الملكية العقارية ، و أمام عجزه عن ذلك لجأ في محاولة أخيرة إلى سن قانون الحالة المدنية .

أولا : إشراك الطبقة المثقفة الفرنسية في ضرب أحكام القانون المحلي :

لقد كانت الأرض قبل الاحتلال بمثابة المورد الرئيسي للثروة المميزة للمجتمع الجزائري، المطبوع بكونه مجتمع زراعي رعوي يتألف نظامه العقاري من الملكية القبلية المحمية من طرف أفراد العرش أو القبيلة والملكية الخاصة، وهي التي تعد الأكثر شيوعا وتخضع في تنظيمها وتداولها لقواعد الشريعة الإسلامية، وذلك من حيث ضبط العقود أو باقي التصرفات التي ترد عليها، ولعل أشهرها هو حق الشفعة ونظام الحبوس المستنبط من الشريعة الإسلامية[2].

وأمام هذه الطبيعة الخاصة المميزة للملكية العقارية كان على هذه الأخير التفكير مليا في كيفية القضاء على الطابع المحلي للملكية، فإذا كانت صفة الهمجية والوحشية هي الجانب الظاهر من المستعمر الفرنسي فإن هناك جانبا خفيا ينبغي التنبيه إليه وهو إقحام الطبقة المثقفة ضمن الخطة الاستعمارية من خلال اعتماد منهج التأليف والكتابة المنصّبة على ضرب أحكام القانون المحلي واتهامه بالرجعية والتخلف لإظهار النظام العقاري الفرنسي كبديل متحضر ينبغي الأخذ به.

فتوالت الكتب والمؤلفات في هذا المجال، إذ نجد على سبيل المثال المحامي الفرنسي (Emile Larcher) الذي وجه انتقادات لاذعة الى الملكية العقارية المحلية المستندة الى أحكام الشريعة الإسلامية واصفا إياها بالرجعية وخص في انتقاده حق الشفعة والوقف، فاعتبر الكاتب أن حق الشفعة يشكل خطرا على الملكية العقارية وبرر ذلك بمجموعة من التبريرات الغير مؤسسة، واقترح في النهاية وجوب الاستغناء عنها نهائيا في عملية انتقال الملكية من الأهالي إلى الأوربيين[3].

واذا علمنا الحكمة من الشفعة يمكن فهم سبب الهجوم على هذا الحق باعتباره يقف حائلا أمام تملك المعمر الاجنبي، ذلك أن إقرارها[4] لم يكن عبثا أو من قبيل تقييد حرية الناس فيما يخص التصرف في أملاكهم.

ويكمن حصر أسباب تشريعها فيما يلي:

1- **دفع ضرر الشريك الجديد**: وذلك من خلال تجنيب المالك او المنتفع ضررا سيفد عليه.

2- **دفع ضرر الجار الجديد**: أي دفع ضرر المشتري عن الشفيع الجار، فهو صاحب مصلحة أو حق أولى بالرعاية [5] .

3- **المحافظة على عناصر الملكية**: لذلك شرعت الشفعة قصد المحافظة على وحدة وتماسك أجزاء الملكية،ويصبح صاحب الحق فيها مالكا للأرض ملكية تامة [6] .

والغريب في الأمر أن الفرنسيين الذين هاجموا حق الشفعة في القانون الجزائري ورأوه عائقا أمام انتقال الملكية، قاموا بتطبيقه في بلادهم في عدة صور، منها ما نص عليه المرسوم الصادر في 1935/10/3 الذي منح للمساهمين الأفضلية في زيادة رأس المال وكذلك المرسوم الصادر في 1935/8/8 الذي نص على أن كل من انتزعت منه ملكية للمصلحة العامة يمكن له طلب استعادة هذا المال اذا ما أقدمت الإدارة على بيع هذا المال خلال مدة عشر سنوات.

كما أنه القرار الصادر في 1945/06/30 منح حق ممارسة الشفعة للإدارات وأقر ممارسة حق الشفعة لصالح الدولة بالنسبة للسلع المعدة للاستهلاك.

ونجد في هذا السياق أيضا الأمر الصادر في 1945/10/17 الخاص بالشفعة في الأراضي الزراعية، وكان آخرها القانون المؤرخ في 1962/8/8[7]

ومن بين المنتقدين للنظام العقاري الجزائري نجد الكاتب الفرنسي **" قاليموت "** الذي انتقد النظام القانوني المحلي ووصفه بأنه نموذج للملكية البدائية، وفي رد عليه يقول الدكتور عجة الجيلالي " إذ أن هذه الأفكار لا يمكن إدراك بعضها الحقيقي إلا إذا تم ربطها بالفترة الزمنية التي وردت فيها، وهي بذلك تندرج في إطار التبريرات الهادفة الى تحطيم النظام القانوني للأهالي، باعتباره نظام بدائي ينبغي تعويضه بنظام قانوني متحضر، يتمثل في النظام القانوني الفرنسي، وبدأ هذا التعويض بالقانون العقاري نظرا لكون مفهوم الاحتلال قد اختلط بمفهوم الاستيطان، لذلك انشغلت الإدارة الفرنسية منذ أول وهلة بالنظام القانوني للعقار[8] .

وقد تعرض نظام الوقف أيضا للانتقاد حيث تم اعتباره بمثابة نظام ظالم يسعى في الأساس إلى حرمان الإناث من الميراث ومنح الأولوية للذكور في الاستيلاء على العقار[9]، وفي حقيقة الأمر فإن نظام الوقف هو الآخر ليس بحاجة إلى تعريف باعتباره نظام إسلامي له أهمية اجتماعية واقتصادية كبيرة في المجتمع، وقد استحدثه المسلمون لتوفير المال والسكن وغيرها من المساعدات للعلماء والطلبة... فهو يرمز الى التكافل الاجتماعي[10]، كما أنه عنصر مهم في تنمية الاقتصاد، إذ يمكن تعريفه اقتصاديا بأنه تحويل لجزء من المدخول والثروات الخاصة إلى موارد تكافلية دائمة، تخصص منافعها من سلع وخدمات وعوائد لتلبية احتياجات الجهات والفئات المتعددة المستفيدة، مما يساهم في زيادة القدرات الإنتاجية اللازمة لتكوين ونمو القطاع التكافلي الخيري، الذي يلعب دورا مهما في الاقتصاد الإسلامي لاسيما خلال الأوقات التي تواجه فيها الدولة أزمات مالية [11].

وقد رد الدكتور **فارس مسدور** على منتقدي نظام الوقف بقوله:" إن الوقف من حيث كونه نابع من قوة التضامن بين أفراد المجتمع والراجعة في الأصل إلى قوة عقيدتهم لا يهدف إلى إحداث انكماش اقتصادي في البلد، بقدر ما يهدف إلى إشراك القطاع الخيري في إعطاء نوع من الديناميكية للنشاط الاقتصادي، حيث كانت الأوقاف قبل العهد الاستعماري تخصص حتى لرعاية الطرق والعيون وغيرها من المرافق العامة فكيف نحكم عليها أنها كانت أحد عوامل الانكماش الاقتصادي....

وهو أمر منطقي تماما، ذلك أن الأثر الاقتصادي الكبير للأوقاف وهو الاستقلالية التي تميز هذا النظام، هي التي جعلت المستعمر يضع الأوقاف على رأس أولوياته من خلال محاولة القضاء عليها ومحاربتها فكريا وقانونيا بترسانة من التشريعات للوصول في الأخير الى الهدف الأساسي من وراء ذلك كله وهو بسط نفوذه على الملكية العقارية.

وقد بين المستعمر هذه النية صراحة على لسان العديد من الكتاب إذ يقول أحدهم وهو يدعى "**zeys**"، أن الاوقاف تتعارض والسياسة الاستعمارية وتتنافى مع المبادئ الاقتصادية التي يقوم عليها الوجود الاستعماري الفرنسي في الجزائر[12]، وفي نفس السياق دائما يقول الكتاب **Enfatin** أن الفرنسيين قد رأوا في طبيعة ملكية الوقف، عائقا أمام

تقدم الاستعمار وانتقال الملكية من الجزائريين إلى الأوروبيين الوافدين باستمرار والمتزايدة احتياجاتهم إلى الإيواء والاستغلال الزراعي[13].

إن هذه الكتابات هي دليل واضح على خطة المستعمر الفرنسي، الذي كان يرى في نظام الوقف حاجزا يجب كسره وهو ما قام به فعلا من خلال سياسة التشريعات حيث كان قانون **قارني la loi warnier** معول الهدم الاخير لهذا النظام، وهو ما جعل أحد الكتاب الفرنسيين المدعو Mercierيقول " في الحقيقة حين تم إلغاء الحبوس من طرف الدولة الفرنسية فإننا نكون قد مارسنا سرقة حقيقية بهذا الإجراء[14].

ثانيا: سياسة التشريعات العقارية :

لقد توّلت مختلف الأنظمة السياسية التي تداولت على الحكم في فرنسا مهمة التشريع في مجال العقار خدمة لسياسة الاستيطان ،ويمكن حصر هذه التشريعات فيما يلي:

1- **الأمر الصادر بتاريخ 1844/10/01**: برز مصطلح التحقيق العقاري لأول مرة بموجب هذا الأمر، الذي كان يهدف لإلغاء قاعدة التصرف في أملاك الحبوس و التحقيق في سندات الملكية العقارية لدى الجزائريين، وقد تم تعديل هذا الأمر بموجب الأمر الصادر في 1846/07/21[15].

2- **مرسوم 31 جويلية 1845**: هو عبارة عن مرسوم يقضي بالسماح للعسكريين بحجز الأراضي الزراعية في حال حدوث أي نشاط عدائي للوجود الفرنسي[16].

3- **قانون 16 جوان 1851** : لقد جاء هذا القانون قصد توفير الحصانة للملكية العقارية من المصادرة، وكذا تكريس سياسة إدماجية تهدف إلى إدماج الجزائر بفرنسا من خلال تطبيق القوانين الفرنسية ومن بينها تلك الخاصة بالملكية على الجزائر كما لو أنها جزء من فرنسا [17].

4-**القرار المشيخي Sentus consulte 1863/04/22**: يعتبر هذا القرار منعرجا حاسما في تاريخ الملكية العقارية، لما نتج عنه من آثار بالغة الخطورة على مستقبل البنية الاقتصادية للمجتمع الجزائري، فاستبدل حق استفادة القبائل الجزائرية من أراضي العرش بملكيتها وفرض تقسيمها على الدواوير والأفراد لتفتيتها[18]

5- **قانون قارني 1873/07/26la loi warnier**: سمي هذا القانون نسبة الى AugustWarmier، ويقضي هذا القانون بفرنسة كل الأراضي الجزائرية فألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم الملكية العقارية بين الجزائريين[19] ونص في عمومه بأن انتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد وأن الإعتراف بالملكية العقارية يكون بعد إجراء تحقيقات ومعاينة [20] وقد لعب هذا القانون دورا مهما بالنسبة لرؤوس الأموال وللصناعة[21].

6– **قانون 1887/04/28**: أهم ما تضمنه هو العودة إلى عملية تحديد أراضي القبائل والدواوير التي سنها قانون سيناتوس كونسبلت لسنة 1863، ومن جهة أخرى أقر إمكانية التنازل وبيع الملك المشاع بالمزاد العلني وتجزئة الميراث وفقا للقوانين الفرنسية[22].

7- **قانون 16 فيفري 1897**: تضمن عملية جديدة تتعلق بتصفية جزئية يمكن أن تباشرها الدولة والخواص على أراضي الملك والعرش وعند انتهاء هذه العملية يسلم سند الملكية[23].

وقد بدأ المشرع الفرنسي في الإبتعاد تدريجيا عن سياسته القديمة بعد أن حقق النتائج المرجوة فأصبح في ظل هذا القانون يعطي الأولوية لعمليات التطهير العقاري[24].

ولعل أهم ما صدر في هذا المجال المرسوم رقم 1190/59 المؤرخ في 1959/10/21 المتضمن التغيير الجذري لنظام الشهر العقاري في الجزائر والذي حددت مهلة تطبيقه ابتداءا من 1961/03/01 وقد جاء هذا المرسوم مطابقا للإجراءات والقواعد التي نظمها المرسوم رقم 22/55 المؤرخ في 1955/1/4 المتضمن نظام الشهر العقاري في فرنسا والذي كان يقوم على أساس مبادئ الشهر الشخصي والذي أدى تطبيقه إلى ظهور عيوب كثيرة جعلت من المستعمر يلغي العمل بهذا النظام، فأصدر القانون المؤرخ في 1959/11/03 المتضمن أحكام نظام الشهر العيني، حيث شرع في تطبيق عملية مسح الأراضي على سبيل التجربة في منطقة ملاكوف "بوقادير حاليا[25]

ثالثا : قانون الحالة المدنية لعام 1882 :

بعدما استعصى على المستعمر الفرنسي السيطرة على الملكية العقارية بموجب الأساليب السابقة فكّر في طريقة أخرى للوصول إلى هدفه وهو جسّده من خلال سنّه لقانون الحالة المدنية عام 1882 الذي ألزم من خلاله الجزائريين على التخلي عن ألقابهم الثلاثية وتعويضها بألقاب لا ترتبط بالنسب ،حيث أن العديد منها كانت مشينة ونابية وذلك بهدف النيل من كرامة الجزائري وتفكيك نظام القبيلة لتسهيل عملية الاستيلاء على الأراضي .

وقصد تسليط الضوء على كيفية استعمال المستعمر الفرنسي لقانون الألقاب كأداة للسيطرة على الملكية العقارية لابد من التوضيح في الأول نظام التسمية في الجزائر قبل الاحتلال حتى يمكن ملاحظة الآثار السلبية لهذا القانون على الهوية و الملكية العقارية .

1- **نظام التسمية في الجزائر قبل 1830**:

إن اللقب بالمفهوم الحديث لم يكن معروفا في ذلك الوقت، حيث أن اللقب في لغة العرب هو الاسم الذي يأتي بعد الاسم الشخصي للفرد في لفظ يدل على المدح أو الذم، وفي الغالب لم يقصد به التحقير أو الإساءة.

وهو عند العرب ذو استعمالات عديدة ، فقد يستعمل كاسم للشهرة ،وقد يكون لقبا وكنية في الوقت ذاته مثل –أبو هريرة – لحمله هرة ، أو اسما مركبا من اسم علم وعبارة الدين، مثل سراج الدين ، تاج الدين ، وقد يستعمل بمفرده في تعيين الشخص ، أو ضمن السلسلة التسموية التقليدية دون أن يورث للأبناء و الأحفاد ، عكس المدلول الحديث للقب المرادف للّفظ الفرنسي non patronymique .[26]

لقد أكدت المصادر التاريخية أن نظام الحالة المدنية وفق النموذج الفرنسي لم يكن معروفا لدى الجزائريين قبل الاحتلال الفرنسي ، حيث كانوا يعتمدون على الذاكرة في التعريف بالأشخاص و الإشارة إلى تواريخ ميلادهم ووفاتهم .

وكان لبلاد المغرب نظام شبيه بالحالة المدنية خلال القرون الوسطى ، حيث كان كُتاب البلاط يُعدون كتبا خاصة بالملوك و الأمراء تتضمن كل المعلومات الخاصة بهم كأسمائهم وكُناهم و أنسابهم و تواريخ ميلادهم ووفاتهم ...مما يؤكد أن الطبقة الحاكمة ببلاد المغرب الإسلامي كان لها نظام شبه مدني ، وكان سكان المغرب يُنسبون إلى آبائهم و قبائلهم عند ولادتهم .[27]

إن التسمية في تلك الفترة كانت مشابهة للعرب و المسلمين ولم تكن هناك ألقاب عائلية ، فيقال مثلا أحمد ابن قدور ، ثم عباس ابن أحمد ، ثم عبد القادر ابن عباس ، و عند مستوى الجيل الثالث يغيب اسم الجد – قدور –إلا عند العائلات التي تعيد تسمية الحفيد باسم الجد وفاءا وتخليدا لذكراه .

أما الاسم الشخصي فقد كان يعطى للمولود في اليوم السابع وهو عادة مشتق من أسماء الرسول –ص–أو مضاف لاسم الجلالة أو أسماء الرسل ، وهو ما ينطبق أيضا على البنات اللواتي كن يحضّيْن بأسماء زوجات الرسول – صلى الله عليه وسلم – وبناته[28].

فاللقب هو اسم يضاف إلى اسم معين ويعتبر جزءا من الاسم الشخصي ، فكان الاسم يشمل خمسة عناصر ، إذ قد يضم بداية التمييز الشرفي مثل الحاج ، سيدي ، سي ،ثم اسم الشخص و النسب ، و في بعض الأحيان التميز العائلي في النبالة الدينية أو العسكرية ، أو النسبة إلى مكان الولادة – الوهراني – أو إلى الحرفة كأن يقال إبراهيم ابن علي خزندار نسبة إلى–الخزينة– وبذلك فقد ظهرت ألقاب عديدة مشتقة من المهن مثل جزار ، حطاب ، حوات ..وأخرى تحدد الوضعية الاجتماعية كسلطان باشا ، وشاعت بعض الأسماء القبائلية و التركية أو أسماء بعض المشاهير كعبد القادر الجيلاني مؤسس الطريقة القادرية المشهورة في كل شمال إفريقيا وأسمائه المصغرة : قادور ، قادر ، جيلالي ، جلول .

كما أن ألقابا عديدة تشّكلت من الألقاب الأصلية التي تحدد عامة اسم القبيلة أو المنطقة أو المدينة التي تنحدر منها العائلة مثل العربي، تونسي، غربي، صحراوي[29]، وكان كبار كل عائلة يحفظون سجلا فيه أسماء المواليد و الوفيات ، وأبرز الأحداث العائلية ، وكذا شجرة العائلة و أنسابها وفروعها ، وكانوا يعتمدون على الذاكرة القوية فيحفظون أنسابهم أبا عن جد بدون خلط لأنه متواتر بينهم، رغم أن بعض العائلات لم تكن تملك سجلات[30].

ورغم بساطة هذا النظام فإنه لم يعرف الأخطاء أو التحريف، وبفضله تمكنت فرنسا من التعامل العقاري في الجزائر خلال الثلاثة والخمسين سنة الأولى من الاستعمار[31].

ولقد كان العائق الوحيد الذي اتخذته السلطة الفرنسية حجة لتغيير المنظومة الاسمية للجزائريين هو عدم وجود نظام شبيه بنظام الحالة المدنية الفرنسي القائم على تقييد المواليد و الوفيات وتسجيل الأشخاص في سجلات الحالة المدنية[32].

2- نظام التسمية إبان الاحتلال الفرنسي:

إن رغبة المستعمر الفرنسي في مراجعة نظام الحالة المدنية لا سيما طريقة التسمية لم يكن عشوائيا بل يندرج في إطار استكمال تنفيذ سياستها الاستيطانية ، لاسيما تلك المرتبطة بسياستها العقارية ، و بالأخص قانوني سيناتوس كونسيلت (sénatus-consulte)[33]

و قانون فارني (warnier) الصادر في 26 جويلية 1876 الذي كانت الغاية النهائية منه فرنسة الأرض الجزائرية ،أي إخضاع كل المعاملات العقارية في الجزائر لسلطة القانون الفرنسي ، مما يعني القضاء على الملكية الجماعية للدواوير و الأعراش ، ذلك أن هذه الأراضي ظلت محافظة على صفتها كملكية جماعية إلى ذلك الحين ، مما حال دون تغلغل العنصر الأوروبي إليها .

وبذلك يمكن للمستعمر إقامة الملكية الفردية في أراضي العرش[34] بهدف فصل الفرد عن قبيلته للحصول على استقلالية أكبر ودفع المجتمع نحو التطور كما كان يزعم واضعو هذا القانون .

لكن في الحقيقة فإن الهدف من كل تلك القوانين العقارية هو تفتيت القبيلة وكسر روابط التعاون والتكافل بين أفرادها مما يسهل السيطرة عليها ، لا سيما أن الوحدة الاجتماعية للقبيلة جعلتها مصدر خطر دائم على الوجود الاستعماري في الجزائر .

كما أن تأسيس الملكية العقارية من شأنه أن يعطي للأرض الجزائرية قيمة أكبر ويزيد في درجة الأمان لدى الأوروبيين الراغبين في امتلاك الأراضي في الجزائر ، ويزيد في نشاط المعاملات العقارية وكل هذا من شأنه أن يعطي دفعا قويا للاستيطان الأوروبي في الجزائر، وبذلك يمكن القول أن هذا القانون جاء ليحقق ما عجز قانون سيناتوس كونسيلت (sénatus-consulte) عن تحقيقه[35].

لكن و بعكس ما خطط له المستعمر الفرنسي حدثت الكثير من المشاكل أثناء تطبيق هذا القانون خصوصا عند التوثيق ، كأن يسجل عقد الملكية باسم شخص آخر لا علاقة له بتاتا بالأرض ، بسبب تشابه الأسماء أو لتناقض عقود الملكية المفرنسة مع العقود السابقة ، كما تعذرت السيطرة على أراضي العرش بسبب الحقوق الخفية كالرهون و الحقوق المتعلقة بالشفعة لدى الشركاء ، حيث أن بعض الملكيات وصل فيها عدد الشركاء إلى العشرين أو الثلاثين و أحيانا إلى المائة شريك .

ونظرا لهذه التعقيدات المختلفة، كثيرا ما تناقضت عقود الملكية الفرنسية مع عقود الموثقين وبقيت عقود إدارية عدة مجهولة[36]، و كان العائق الأكبر عند تطبيق هذا القانون هو مشكلة الألقاب العائلية ، ذلك أن المادة 17 من قانون فارني نصت على أن يحتوي كل عقد للملكية على اسم عائلي يضاف إلى اسم أو كنية كل أهلي مالك لأرض ، فلم تتمكن مكاتب الرهون العقارية من التمييز بين مختلف العقود المسجلة و توزيعها على أصحابها بسبب تشابه الأسماء ، وبذلك فان الملكية العقارية كانت في خطر من وجهة نظر المستعمر ، وكان التفكير في حلول أخرى مُلحا لإنجاح سياسة الاستيطان .

على هذا الأساس قررت السلطات الاستعمارية اتخاذ إجراءات جديدة لتجنب الأضرار التي سببها قانون فارني (warnier) ، وذلك بتكوين الفرد وتوطيد النظام داخل العائلة الجزائرية بتأسيس الحالة المدنية بحيث يكون الرابط هو اللقب العائلي ، ومن ثم اتجه اهتمام الإدارة الاستعمارية لفرض اللقب العائلي للتداول في المجتمع الجزائري و القضاء بصفة رسمية على نظام البنوة بين الجزائريين [37].

في ظل هذه الظروف تم طرح مشروع قانون الحالة المدنية على غرفة النواب بتاريخ 6 مارس 1882، وصوت عليه مجلس الشيوخ في 8 مارس 1882، وأقره البرلمان في 23 مارس 1882.

ومن أجل إنجاح هذا المشروع الاستعماري الضخم ، كرّست الإدارة المدنية إمكانيات مادية و بشرية وتقنية ضخمة ، وذلك ما يتضح من خلال تعدد القوانين و الأوامر و المشاريع التي شاركت فيها كل الهيئات السياسية و البرلمانية و في مقدمتها رئيس الجمهورية الفرنسية مرورا بالنواب و الحاكم العام ، و أوجدت لذلك آليات خاصة شملت إجراءات إدارية و تنظيمية لم تكن معروفة لدى المجتمع الجزائري ،كاللقب و بطاقة التعريف و سجل الحالة المدنية .

يتكون قانون 23 مارس 1882 المتعلق بتأسيس الحالة المدنية للأهالي المسلمين في الجزائر من 23 مادة يمكن تقسيمها إلى قسمين.

يضم القسم الأول 15 مادة جاءت تحت عنوان تأسيس الحالة المدنية للأهالي المسلمين، تضمنت إحصاء السكان لإنشاء الحالة المدنية الأصلية في كل دوار و بلدية، وتسليم بطاقة التعريف لكل جزائري ، وكيفية تأسيس نظام التسمية الجزائري وتدوينه في سجل خاص يسمى الدفتر الأم يعد على نسختين تودع نسخة منه لدى البلدية وأخرى لدى كتابة الضبط بالمحكمة[38].

أما القسم الثاني فيشمل على8 مواد تنقسم بدورها إلى أربعة مواد تتمحور حول الحالة المدنية[39]

وما يميز هذا القانون أنه يتضمن مواد كثيرة تثير الانتباه و التساؤل ، أولاها المادة الثالثة التي تنطوي على نوايا مبيتة للمستعمر حيث تنص على أن كل أهلي لا يملك سلف ذكري من جهة الأب ولا عم ولا أخ أكبر ، فعليه باختيار اللقب العائلي ....عند تأسيس الدفتر الأم ، و يلاحظ من خلال هذه المادة أنه تم إعطاء الأولوية في اختيار اللقب إلى الشخص المسن في العائلة وليس إلى شيخ الخروبة[40]، أو القبيلة ، و ذلك كله بهدف تفكيك بنية المجتمع القبلي الجزائري و إخراج الفرد من سلطة الجماعة ، إذ جعلت من الفرد وسيلة لتفكيك القبيلة وفرنسة الجزائر و إدخالها ضمن مخطط الجمهورية الثالثة[41]

أما المادة الخامسة فخطورتها أكبر حيث أعطت لمفوض الحالة المدنية سلطة منح اللقب العائلي وذلك في حالة الرفض أو الامتناع من طرف الفرد الذي له حق اختيار الاسم النسبي بين أفراد العائلة أو الإصرار على تبني اسم سبق التداول به ، حيث لا يسجل في الدفتر الأم إلا باللقب الذي أعطاه إياه المفوض ، وهنا حدثت تجاوزات عديدة[42] بالرغم من وجود دليل للألقاب يحدد معايير الاختيار بالنسبة لموظفي الحالة المدنية تفاديا لتهرب الجزائريين وعدم امتثالهم لأحكام هذا القانون .

لقد تعسف مفوضو الحالة المدنية في عملية اختيار الألقاب، ذلك أن معظمهم كانوا ضباط صف مبعدون من الجيش ، أو موظفين عنصريين يُكنون حقدا دفينا للفرد الجزائري و عالمين بخبايا التسمية الأصيلة له ، فكانت الألقاب الممنوحة جارحة ومهينة ، لا يمكن تصورها أو قبولها حيث شكلت تشويها للهوية الوطنية و تجاوزا في حق الإنسانية فبعضها تضمن أسماء حيوانات وحشرات – بقة ، جاحشة ، حمار ، بوحلوف ...– وبعضها يدل على السب و الفحشاء ، ولم تتوقف تجاوزات مفوضي الحالة المدنية عند هذا الحد إذ تفننت في أساليب القمع و التعتيم من خلال إجبار قرى القبائل على حمل ألقاب

عائلية لم ينص عليها القانون ، فكانت تبدأ اسم دشرة ما باسم حرف الألف و الأخرى بحرف الباء وهكذا دواليك ، قصد سهولة التعرف على الأشخاص وعروشهم ومواطن إقامتهم بمجرد ذكر اسم الشخص [43].

أما المادة الثامنة منه فقد منعت استعمال اللقب العائلي المعطى للفرد من طرف بقية أفراد العائلة ، مما يبين رغبة المستعمر في تمزيق الروابط العائلية .

وفضلا عن كل هذه الآثار السلبية التي خلفها هذا القانون ، فإن المادة 13 منه كانت تطمح لتحقيق أطماع استعمارية أخرى ، حين نصت على كتابة الألقاب العائلية بالفرنسية وهو ما أدى إلى فرنسة هذه الألقاب ، فلقب مارسالة تمت كتابته بالفرنسية marcel ولقب علاء الدين أصبح aladin وذلك كله بغرض فرنسة الهوية و الملكية العقارية[44]

وقد تم الشروع في تطبيق هذه العملية ابتداء من شهر ماي 1885، وكانت وتيرتها بطيئة في السنوات الأولى ، لكنها عرفت نشاطا متسارعا بعد ذلك فخلال سنة 1892 منحت الإدارة الاستعمارية ألقابا عائلية لـ 1065529 جزائري ، ومع نهاية سنة 1894 انتهت عملية تأسيس الحالة المدنية على مستوى كل الأقاليم المدنية لتنتقل إلى الأقاليم العسكرية[45].

المحور الثاني: تداعيات السياسة الاستعمارية العقارية على المنظومة العقارية في الجزائر

لقد كانت آثار السياسة الاستعمارية وخيمة على المنظومة العقارية ، إذ تم هدم التوازن الاقتصادي الذي كانت تعرفه الجزائر قبل الاحتلال، و المساس بالنظام العقاري المحلي وهوية الفرد الجزائري ، ويمكن إبراز انعكاساتها في النقاط التالية:

أولا: انهيار النظام العقاري المحلي: وذلك من خلال المظاهر التالية:

1) فرنسة الاراضي الجزائرية :وأفضل طريقة لذلك كانت الانقلاب على النظام العقاري القائم، من خلال إخضاع العقارات المحلية إلى القانون الفرنسي الذي يعتمد أساسا على الملكية الفردية وحرية المالك في التصرف في أرضه دون قيود أخلاقية أو دينية، مما يعني استبعاد أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات العقارية.

2) تركيز الملكية العقارية : ساهمت التشريعات العقارية في تركيز الملكية العقارية في أيدي كبار العمرين وبعض الجزائريين المتعاونين مع الإدارة الاستعمارية.

3) تجزئة أراضي الفلاحين : فقدت الأغلبية الساحقة من الفلاحين أراضيها بشكل ملفت للإنتباه، ذلك أن المعاملات العقارية في هذه الفترة كانت في الأساس لفائدة الملاك أصحاب الإمكانيات الهامة، أما صغار الفلاحين فقد كانوا مرغمين على بيع أراضيهم للأوروبيين حتى لو بأسعار أقل.

ثانيا: تغيير البنية الاقتصادية التقليدية:

تسّببت القوانين العقارية والغابية فضلا عن عمليات المصادرة والحجز لأراضي الجزائريين عقب الإنتفاضات، إلى تقلص القاعدة المادية التي كان يرتكز عليها المجتمع الجزائري، فقد وجد الفلاحون أن ما بقي لهم من أراض لم يعد كافيا لتلبية الحاجيات الغذائية لعائلاتهم، بل وجدوا أنفسهم ملزمين بدفع مستحقات ضريبية لخزينة الدولة فحدث تراكم للثروة في

الجانب الاستعماري يقابله تراجع في الإنتاج والثروة في جانب الفلاحين الجزائريين، ثم جاء تأسيس الملكية الفردية الذي يعد شرطا أساسيا في الاقتصاد النقدي ليشكل الضربة القاضية لتوازن الاقتصاد التقليدي[46]

ولقد شكلت النتائج السلبية للسياسة الإستعمارية تحديا أمام الدولة الفتية آنذاك [47]ذلك أن المتتبع للسياسة العقارية ومختلف القوانين التي انتهجها المستعمر، يبين أن إدارته لم تستهدف تنظيم الملكية العقارية بقدر ما دعمت الاستيطان والإستيلاء على الأملاك العقارية التابعة للأهالي[48].

وكنتيجة لذلك برزت وضعية عقارية مختلفة عن تلك التي كانت موجودة قبل 1830 يمكن تلخيصها عشية الإستقلال كما يلي:

- أراضي ذات سندات مفرنسة 4.969.102 هكتار.
- أراضي ملك بدون سندات 4.406.356 هكتار.
- أراضي عرش او سيقة بدون سندات 2.071.582 هكتار.
- أملاك الدولة 4.694.214 هكتار.
- أملاك البلدية 4.179.050 هكتار.

وتشمل هذه الإحصائيات الأراضي التي نفذت عليها التدابير المتخذة من طرف المستعمر إذ قدرت الملكية الخاصة ضمن هذه الأراضي ب:11.447.040 هكتار نميز من بينها 9.200.000هكتار ملك الجزائريين و 2.247.040 هكتار للأوروبيين.

ويمكن تقسيم المساحة المملوكة للجزائريين الى 2.930.000 هكتار أراضي ذات سندات،4.000.356هكتار، مع أن الإحصائيات لا تغطي المناطق الصحراوية وشبه الصحراوية [49].

وأمام هذه التحديات حاولت الحكومة الجزائرية احتواء الوضع و معالجة ما خلّفه المستعمر من سلبيات، ذلك أن طرده من الجزائر نتج عنه وجود أراضي شاسعة ومؤسسات شاغرة مما دفع بالسلطة الجزائرية إلى التدخل لحماية الأملاك الشاغرة وتقييد حرية المعاملات حتى تتضح الرؤية فيما بعد.

ثالثا : الآثار السلبية لنظام التلقيب الاستعماري:

لقد خلّف هذا القانون آثار وخيمة على نظام الحالة المدنية في الجزائر و تسبّب في إعادة توزيع الملكية العقارية ، ويمكن إبراز أهم انعكاساته السلبية فيما يلي :

1–أثره على نظام الحالة المدنية في الجزائر : كانت لهذا القانون نتائج سلبية على نظام التلقيب في الجزائر يمكن إبرازها في ما يلي :

– كثرة الأخطاء اللغوية في الألقاب العائلية بسبب كتابتها باللغة الفرنسية .

– تفكيك المجتمع الجزائري من خلال القضاء على الروابط العائلية والقبلية و أصبح من الصعب بل من المستحيل معرفة شجرة العائلة.

– طمس الهوية الجزائرية الأصيلة من خلال فرنسة الألقاب لتسهيل الزواج المختلط .

– المساس بكرامة الفرد الجزائري من خلال الألقاب المشينة و النابية وعبارة SNP.

2–أثره على الملكية العقارية :

لقد كان الهدف الأساسي من هذا القانون استكمال الأهداف التي كان يرمي إليها قانون **فارني** من أجل سهولة السيطرة على الملكية العقارية .

ذلك أن من بين الاهداف الأساسية لقانون **فارني** هو تأسيس الملكية الفردية و القضاء على أراضي العرش ، بغية السماح بتغلغل العنصر الأوروبي داخل أراضي القبائل ، مما يؤدي إلى تفتيت هذه الأراضي من جهة و توفير الأراضي الضرورية للاستيطان الأوروبي من جهة أخرى .

إلا أن تطبيق هذا القانون على أرض الواقع اصطدم بمشكلة **الألقاب العائلية** ، حيث أن المادة 17 منه نصّت على أن كل عقد ملكية يجب أن يتضمن لقب عائلي يضاف إلى كُنية كل أهلي يُعلن ماك للأرض .

و لتحقيق ذلك تم إصدار قانون الألقاب لسنة 1882الذي نصّ على تأسيس الحالة المدنية للجزائريين بمنحهم ألقابا عائلية .

و إذا كانت هذه العملية قد سارت ببطء خلال السنوات الأولى ، فإنها عرفت نشاطا بعد ذلك ، ففي سنة 1892 منحت الإدارة الاستعمارية ألقابا عائلية ل 1065529 جزائري .

وكانت نتيجة ذلك سهولة إعداد عقود الملكية الفردية ، مما سمح بإجراء عدة عمليات عقارية بين الأوروبيين و الأهالي ، حيث باع الجزائريون في فترة تسع سنوات ما يقارب 294.115 هكتار ، أي أنهم فقدوا قرابة 270 ألف هكتار ، حيث جاء في تقرير رئيس المجلس العام لمقاطعة قسنطينة أن قبيلة هاشم بمقاطعة الجزائر قد باعت جّل قطعها الأرضية للأوربيين بعد تسليم عقود الملكية الفردية [50] .

ومن هنا يتضح أن قانون الألقاب كان الأداة التي تم من خلالها تجسيد أهداف قانون **فارني** في تأسيس الملكية الفردية من خلال اتباع نظام الألقاب العائلية .

لكن الدولة الجزائرية لم تبقى مكتوفة الأيدي أمام هذا الوضع ، بل اتخذت مجموعة من التدابير يمكن إبرازها فيما يلي :

رابعا : الإجراءات المتخذة لضبط القطاع العقاري :

سارعت الدولة الجزائرية بعد الاستقلال لاحتواء المخلفات السلبية للسياسة الاستعمارية على القطاع العقاري من خلال جملة من الإجراءات يمكن إبرازها فيما يلي :

1)– في مجال حماية الاملاك:

لقد تشكل موضوع الأملاك الشاغرة أولوية للدولة الجزائرية عشية الإستقلال فكان من الضروري حماية هذه الأملاك بجملة من القوانين قصد حمايتها من أي تعد، وكذا تكوين رصيد عقاري لفائدة الدولة فكانت أهم الخطوات متمثلة فيما يلي:

– اتخاذ التدابير اللازمة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة وتعيين الهيئة المكلفة بذلك[51]

لقد تشكل موضوع الأملاك الشاغرة أولوية للدولة الجزائرية عشية الإستقلال فكان من الضروري حماية هذه الأملاك بجملة من القوانين قصد حمايتها من أي تعد، وكذا تكوين رصيد عقاري لفائدة الدولة فكانت أهم الخطوات متمثلة فيما يلي:

– اتخاذ التدابير اللازمة لحماية وحفظ الأملاك الشاغرة وتعيين الهيئة المكلفة بذلك

–التعريف بالمؤسسات المعتبرة شاغرة، وهي تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي التجاري المالي، المنجمي، الصناعة التقليدية، وكذا الإستغلالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة

– التعريف بالمؤسسات المعتبرة شاغرة، وهي تلك المؤسسات ذات الطابع الصناعي التجاري المالي، المنجمي، الصناعة التقليدية، وكذا الإستغلالات الفلاحية التي كانت محل معاينة شاغرة ونقل ملكيتها للدولة [52]

2– التقييد على حرية المعاملات:

لقد عمدت الدولة غداة الإستقلال إلى تقييد حرية الأفراد في المعاملات العقارية وهو ما تجسد فيما يلي:

– طلب الترخيص لإجراء أي معاملة عقارية.

– منع التنازل عن الأملاك التي آلت ملكيتها للدولة ولم يتم التنازل عن بعضها لصالح شاغليها إلا بعد حصول المعني على عدة ترخيصات من السلطات المعنية بالتنازل، أما بالنسبة للأملاك التي لم تنتقل ملكيتها للدولة فقد صدر المرسوم رقم 15/64 المؤرخ في 1964/01/20 الذي أسس إلزامية الحصول على ترخيص من الوالي في كل معاملة يكون موضوعها نقل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية وكل المعاملات التي تقع على المحلات التجارية، ولا يمنح الترخيص إلا لمعاملة واحدة وتصبح باطلة كل التصرفات التي تبرم وهي مخالفة لهذا المرسوم [53]

– تزامنا مع التوجه الإشتراكي للبلاد صدر الأمر رقم 73/71 [54] الذي جعل شعار له "الأرض لمن يخدمها"، حيث كان يهدف إلى إدخال الأراضي الفلاحية التي لا يستغلها أصحابها أو الغائب عنها أصحابها ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية، بالإضافة إلى تحديد المساحة المسموح بها للفلاحين.

– بالنسبة للعقار الحضري صدر الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتضمن تكوين احتياطات عقارية لصالح البلديات.

والملاحظ على هذه العملية أنها كانت بمثابة نزع للملكية دون أن تحقق شروط المنفعة العامة، من حيث التصريح بالمنفعة العامة ومنح التعويض العادل،لأن هذه الأراضي كانت موجهة بالخصوص للإستجابة للضغط المتزايد على العقار الحضري بسبب النزوح الريفي نحو المدن، وكذا تلبية لإحتياجات التجهيز المحلي، وفي النهاية فان الدولة أصبحت مالكة لعدد كبير من الأراضي الفلاحية والحضرية[55]

وقد نتج عن تطبيق هذه السياسة العقارية مظاهر سلبية كثيرة كان لها الأثر البالغ في انتشار الفوضى واستفحالها في المجال العقاري بالجزائر من بينها:

•فشل الدولة وهيئاتها المحلية خاصة البلديات في توفير الأراضي اللازمة لتنفيذ المشاريع العمرانية العمومية والجماعية.

•حياد البلديات عن تحقيق هدفها المرتبط أساسا بتحقيق الصالح العام، بعد أن ارتفعت أسعار العقار إلى مستويات خيالية مما دفع بالمواطنين إلى خرق المعاملات العقارية واقتناء أسس عقارية بأسعار منخفضة بموجب عقود عرفية، ما نتج عنه انتشار البناءات الفوضوية.

•الإستهلاك اللاعقلاني في الأسس العقارية من قبل البلديات، إضافة إلى عدم احترامها مخططات التعمير[56].

3–تبني سياسة التطهير العقاري :

لقد أدركت الدولة الجزائرية أن النهوض بالقطاع العقاري يقتضي تبني سياسة فعّالة للتطهير العقاري ، وهو ما تجسّد من خلال استصدار الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المعدل و المتمم المتضمن مسح الأراضي و المراسيم التنفيذية له ، كما اعتمد المشرع الجزائري آليات أخرى للتطهير العقاري في المناطق غير الممسوحة تمّثلت في التحقيق العقاري و اعتماد شهادة الحيازة.

خاتمة:

إن الأساليب الاستعمارية المطبقة في الجزائر كانت في غاية الخطورة ، حيث أن الإدارة الاستعمارية استعانت قبل كل شيء بالطبقة المثقفة قصد المساس بأحكام القانون المحلي واتهامه بالرجعية و التخلف و إظهار المستعمر الفرنسي كأداة للتحضر و المدنية التي ستطال النظام العقاري في الجزائر ، ثم تم تبني في مرحلة لاحقة ترسانة من التشريعات العقارية امتدت لفترة طويلة ، حيث كان كل تشريع يستكمل تحقيق أهداف من سبقه من تشريعات ، وكان آخر أسلوب للمستعمر الفرنسي هو تجسيد نظام جديد للحالة المدنية هدفه الأساسي تجسيد نظام الملكية الفردية قصد الاستيلاء على أكبر قدر ممكن من أراضي العرش التي كانت عائقا كبيرا لسياسة الاستيطان .

لقد تركت السياسة الاستعمارية آثارا وخيمة على الملكية العقارية ، استدعت تدخل الدولة بشكل عاجل بعد الاستقلال للحد من هذه الآثار و النهوض بالقطاع العقاري لتحقيق دوره في التنمية ، إلا أن جهود الدولة لم تكن كافية مما استدعى ضرورة تدخلها مرة ثانية للحد بشكل فعّال من مخلفات التنظيم الاستعماري للملكية العقارية ، حيث أدركت الدولة أن أسس أي تهيئة عقارية لابد أن تعتمد على قاعدة معلومات تقنية وقانونية وهو الأمر الذي لن يتحقق إلا بإرساء قواعد فعالة للمسح وهو ما تم بموجب الأمر رقم 74/75 و الذي أكّد على قيام سياسة المسح في الجزائر باعتبارها أساسا ماديا للسجل العقاري الذي يكرس قواعد الشهر العيني بالجزائر.

لكن ورغم مرور أكثر من أربعين سنة على الشروع في عملية مسح الأراضي فإن العملية لم تنتهي بعد وحرمت الدولة من الاستفادة من كل تلك المزايا التي يوفرها مسح الأراضي، بل إن أموالا طائلة تم صرفها دون تحقيق النتيجة المرجوة، و ذلك لعدة أسباب أبرزها غياب الإعلام الكافي لعمية المسح مما أدى لغياب أصحاب الحقوق الذي أدى إلى معضلة عقارية كبيرة تمثلت في العقارات غير المطالب بها ، كما أن عدم كفاءة الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري في مسح الأراضي ساهم في عدم نجاعة الوثائق المساحية ، فضلا على أن المتتبع لجهود الدولة في إصلاح منظومة الألقاب الجزائرية يلاحظ أنها لم تكن كافية إذ يتعين بذل جهود أكبر ، لذلك ومن خلال كل ماسبق عرضه تم تقديم جملة من المقترحات

التي يمكنها أن تساهم في النهوض بالقطاع العقاري و القضاء على المخلفات السلبية للسياسة الاستعمارية يمكن عرضها فيما يلي :

– تفعيل عملية الإشهار الخاصة بعملية المسح ومختلف الآليات الأخرى للتطهير العقاري لضمان الإقبال عليها من طرف المواطنين خاصة في المناطق النائية.

– الإهتمام بالهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري باعتبارها أساس نجاح عملية المسح العقاري من خلال مايلي :

- إعادة النظر في تشكيلة الهيئة المكلفة بالتحقيق العقاري المتكونة من عونين لم تحدد مؤهلاتهما والمنصوص عليها بتعليمة واحدة، والتصدي لذلك بموجب نص قانوني واضح كما هو الحال مع المحقق العقاري المكلف بآلية التحقيق العقاري في إطار 02/07.
- توضيح شروط الالتحاق بمهنة المحقق العقاري ومن الأحسن اختيارهم من سلك المفتشين لشعبة أملاك الدولة والحفظ العقاري نظرا للتكوين الفعال الذي يتلقاه هذا القطاع على أن يضاف في برامجهم التكوينية مادة القانون المدني ومسح الأراضي.
- أن تكون هذه الهيئة تحت إشراف المحافظ العقاري لأنه الأقرب إليها باعتباره يتلقى وثائق مسح الأراضي ويقوم بالترقيم العقاري على أساسها كما يمكنها العودة إليه في أي إشكال يعترضهم.

–إدخال نظام الرقمنة إلى نظام الحالة المدنية خاصة فيما تعلق بتغيير الألقاب ، للقضاء على الألقاب المشينة التي أطلقها المستعمر الفرنسي .

الهوامش :

[1] MONTAGNE. D. J, avantages pour la france de coloniser la régence d'alger, imprimerie dezauche , paris ; 1831 , p 78

[2] عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملكية الخاصة الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر ، 2006 ،ص 48 .

[3] Emile LARCHER, traité élémentaire de législation, algérienne, tome ,second , editeur , arthur rousseau , paris 1903 p 24 ,249

[4] الشفعة عند المالكية هي استحقاق شريك أخذ ما عاوض به شريكه من عقار بثمنه أو قيمته.

راجع في ذلك :الدردير، حاشية الدسوقي، على الشرح الكبير، ط 1، دار الكتاب العلمية، لبنان، 1996، ص 473.

[5] لقد أباح فقهاء الشريعة الإسلامية الشفعة نظرا لثبوتها بالسنة و الإجماع :

– في السنة النبوية : لقد ورد في صحيح البخاري عن أبي كلمة عن جابر بن عبد الله رضي الله عنهما قال " قضى النبي صلى الله عليه وسلم بالشفعة في كل ما لم يقسم، فاذا وقعت الحدود وصرفت الطرق فلا شفعة.

=راجع في ذلك : أحمد محمد شاكر، صحيح البخاري تقديم العلامة، دار ابن حزم القاهرة، الطبعة الأولى،ص297.

– في الإجماع : قال الإمام إبراهيم بن المنذر أجمع أهل العلم على إثبات الشفعة للشريك الذي لم يقاسم فيما بيع من أرض أو دار أو حائط.

راجع في ذلك : بن قدامى المقدسي، المغنى على الشرح الكبير، ج 5، طبعة جديدة، دار الكتاب بيروت، لبنان، 1983، ص 178.

[6] دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان،2008 ،ص 67،74

[7] سناء بن شرطيوة، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة ، 2009 ص 27، 28.

[8] عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون بين التقليد و الحداثة، دار الخلدونية، الجزائر، د سنة النشر، ، ص 134.

[9] Emile LARCHER, traité élémentaire de : législationalgérienne, 2 édition, adolphe,jourdan , Alger 1911 , p 15.

[10] حسن سري الإقتصاد الإسلامي، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر، 2004، ص 50.

[11] محمود عبد الرزاق، بحوث في الإقتصاد الإسلامي، ط 1، الدار الجامعية، مصر، 2013، ص 121.

[12] يقول في هذا الصد أيضا أحد الكتاب وهو يدعى :

Blanqui « l'inaliénabilité des biens habous ou en gages est un obstacle inviolable aux grandes améliorations qui seules –peuvent transformer une véritable colonie les territoires conquis par nos armes »

راجع في ذلك:فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، مقال منشور بالموقع الإلكتروني https://waqfuna.com/waqf.

بتاريخ 2021/10/25 على الساعة 14 و 30 دقيقة

[13] ENFANTIN, colonisation de l'Algérie, imprimerie, A, henry, paris 1843 , p 140.

[14] Ernest MERCIER, la propriété foncière musulman en Algérie, imprimerie A.jourdon, Alger ، 1898، p 30.

[15] خالد رمول، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة 2005/2004 ، ص 38.

[16] بن داهة عدة،الإستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر، 1830-1962، الجزء الأول، الجزء الثاني
طبعة خاصة لوزارة المجاهدين بمناسبة الذكرى 45 للإستقلال، 2008، ص 319 وما بعدها.

[17] عيسى يزير، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر، مذكرة ماجستير،قسم التاريخ، كلية العلوم الانسانية، جامعة الجزائر

2009، ص 57.

[18] بشير شلاح، تاريخ الجزائر المعاصرة، 1830-1962 الجزء الأول، دار المعرفة . الجزائر، ص159

[19] بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر،2003 ص 10.

[20] فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1994، ص 207.

[21] صالح عباد، الجزائريين فرنسا والمستوطنين 1830-1930، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر، ص 114، 115.

[22]عيسى يزير، مرجع سابق، ص85 وما بعدها.

[23] عازب فرحات، محاضرة بعنوان " مسح الأراضي والسجل العقاري" الندوة الوطنية للقضاء العقاري وزارة العدل مديرية الشؤون المدينة، الجزائر، 1995 ، ص 50 .

[24] سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري، د ط، دار هومة، الجزائر 2003،ص 24 ، 25 .

[25] حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام دار هومة، الجزائر، 2004، ص 70.

[26] ياسمين زمولي ، نظام التلقيب في الجزائر من خلال قانون 23مارس 1882 بين النص والتطبيق ، منشورات البرنامج الوطني للبحث كراسك ، 2005 ص 71 – 83 .

[27]يسمينة زمولي ، الألقاب الجزائرية من خلال قانون الحالة المدنية أواخر القرن التاسع عشر ، 1870 -1900 قسنطينة نموذجا ، دار البصائر، 2007، ص 7-8.

[28] Karim OULD-ENNEBIA, Histoire de l'état civil des Algériens, la revue maghrébine, Labo Algérie moderme et cont, Sidi Bel-Abbés, n 1 , sept 2009 ,p 4-5

[29] حسين الحاج مزهورة ، الحالة المدنية ، آلية من آليات الهيمنة الاستعمارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه في التاريخ المعاصر والحديث قسم التاريخ ، جامعة الجزائر 2 ، 2014-2015 ، ص 120-121

[30] أبو القاسم سعد الله ، الحركة الوطنية الجزائرية ، ج 1 ، عالم المعرفة الجزائر ، 2009 ، ص 456-457 .

[31] Emile LARCHER, Traité, élémentaire de législation algérienne, deuxième édition, tome2, Adolphe JourdanAlger, 1911, p 509.

[32] يسمينة زمولي ، الألقاب الجزائرية من خلال قانون الحالة المدنية أواخر القرن التاسع عشر ، مرجع سابق ، ص 6

[33] الصادر بتاريخ 1863/4/22

[34] تختلف تسمية هذا النوع من الأراضي حسب كل منطقة ، إذ تسمى بهذا الاسم في منطقة الشرق الجزائري أما في الغرب فيطلق عليها لفظ سبيقة ، وهي لا تقبل القسمة و لا تخضع لعمليات البيع و الشراء ، و يقصد بالعرش ذلك النظام الذي يمنح الهيمنة أو حق الانتفاع لكل أفراد القبيلة ، إذ تعد الأرض ملكية مشتركة بينهم .

راجع في ذلك:ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 198،ص45 الزبيري محمد العربي ، التجارة الخارجية للشرق الجزائري ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع ، الجزائر ، 1972 ص 72 .

[35] صالح حيمر ، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر –1830، 1939 –رسالة دكتوراه في التاريخ المعاصر ، قسم التاريخ وعلم الآثار ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2013، 2014 ، ص 157 ،158 .

[36] عيسى يزير ، مرجع سابق ، ص 79، 81، 82.

[37] يسمينة زمولي ، نظام التلقيب في الجزائر من خلال قانون 23 مارس 1882 ، مرجع سابق ، ص 73 .

[38] Essafia AMOROUAYACH ,Adaptation d'anthroponymes algériens à l'orthographe française ,Senergies Algérie n 24 , 2017 p 227

[39] لقراءة نصوص القانون بدقة راجع حسين الحاج مزهورة ، مرجع سابق ، ص170 إلى 175

[40] الخروبة لفظ يدل على العشيرة ، وهي مجموعة العائلة الملتحمة كما تلتحم ثمار الخروب ، فهي الخلية القاعدية التي كرستها الأعراف القبائلية .

راجع في ذلك : مزيان سعيدي ، السياسة الاستعمارية في منطقة القبائل و مواقف السكان منها ،1871-1914 ، رسالة دكتوراه في التاريخ الحديث و المعاصر ، جامعة الجزائر 2 ، 2008 ،2009 ، ص 207

[41] يسمينة زمولي ، الألقاب الجزائرية من خلال قانون الحالة المدنية أواخر القرن التاسع عشر، مرجع سابق ، ص 40

[42] Chr AGERON, ,-La création de l'état civil pour les Musulmans- Les Algériens musulmans et la France, 1817-1919 ,tome 1 , Paris PUF ,1968 ,p 186

[43] Ouerdia YERMECHE, L'état civil algérien : genèse d'un processus redénominatif Publications PNR du CRASC, 2005, P 20

[44] - Ouerdia YERMECHE, L'anthroponymie algérienne : entre rupture et continuité ,Publications PNR du CRASC 2013 , p 59 , 60

[45] صالح حيمر ، مرجع سابق ، ص 166 .

[46] صالح حيمر، ص من 256 إلى 262.

[47] Au lendemain del'indépendence, l'algérie est un pays mutilé par huit années de guerre, ses structures économiques, sociales et spatiales portent la marque durale de 132 années de colonisation , l'impérialisme français a utilisé l'algérie comme colonie d'exploitation et de peuplement.

La colonisation impliquait une mise en valeur des ressources locales (agricoles et miniéres) qui avait pour finalité, non pas un développement autonome de l'algérie , mais la satisfaction des besoins de la métropole.

Voir : OULIKENE Salim, les fondements explicatifs du mode d'organisation de l'économie nationale algérienne a la veille de l'indépendence , revue compus , département des sciences éconmique , université mouloud mameri , tizi ouzou ,compushasnaoua 2, n:14 ,2009 , p 12

[48] Ahmed , RAHMANI , les biens pulics en droit algérien , les éditions internationales , 1996 , algérie , p 21

[49]عمار علوي، عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ط 5، دار هومة، 2009، ص 68 .

[50] صالح حيمر، ص 165 إلى 168 .

[51] أمر رقم 62 / 020 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة ،ج ر العدد 12، وهو يعد أول نص رسمي في هذا المجال، كما أن المرسوم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23 منع كل المعاملات في الأملاك الشاغرة المنقولة وغير المنقولة واعتبر العقود المبرمة منذ 1926/7/1 كأنها لم تكن.

[52] المادة 03 من المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ج ر العدد 15.

المادة 01 من الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة لفائدة الدولة،ج ر العدد36

ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية ، العقار الخاص، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، العدد 4 ، ،جوان 2006، ص 128.[53]

[54] أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية،ج ر، العدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971

[55] Ahmed BENAISSA , l'evolution de la propriété foncière à travers les textes et les et les différents modes d'accés à la propriété foncière , 2 nd FIG RegionalConference , Marrakech , Morocco , December 2_5 , 2003

[56]نعيمة حاجي، المسح العام وتأسيس السجل العقاري في الجزائر، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 15

قائمة المراجع:

أولا : المراجع باللغة العربية :

1–الكتب :

– أبو القاسم سعد الله ، الحركة الوطنية الجزائرية ، ج 1 ، عالم المعرفة الجزائر ، 2009

– عجة الجيلالي، أزمة العقار الفلاحي ومقترحات تسويتها من تأميم الملكية الخاصة الى خوصصة الملك العام، دار الخلدونية، الجزائر، 2006.
– عجة الجيلالي، مدخل للعلوم القانونية، نظرية القانون بين التقليد و الحداثة، دار الخلدونية، الجزائر، د سنة النشر
– الدردير، حاشية الدسوقي، على الشرح الكبير، ط 1، دار الكتاب العلمية، لبنان، 1996
– أحمد محمد شاكر، صحيح البخاري تقديم العلامة، دار ابن حزم القاهرة، الطبعة الأولى
– بن قدامى المقدسي، المغنى على الشرح الكبير، ج 5، طبعة جديدة، دار الكتاب بيروت، لبنان ،1983،
– حسن سري الإقتصاد الإسلامي، مركز الإسكندرية للكتاب، مصر، .2004
– محمود عبد الرزاق، بحوث في الإقتصاد الإسلامي، ط 1، الدار الجامعية، مصر 2013
– بن داهة عدة،الإستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الإحتلال الفرنسي للجزائر، 1830-1962، الجزء الأول، الجزء الثاني، طبعة خاصة لوزارة المجاهدين بمناسبة الذكرى 45 للإستقلال، 2008
– بشير شلاح، تاريخ الجزائر المعاصرة، 1830-1962 الجزء الأول، دار المعرفة . الجزائر
– بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة للنشر، الجزائر، 2003
– عمار علوي، عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر ط 5، دار هومة، 2009 .
– صالح عباد، الجزائريين فرنسا والمستوطنين 1830–1930، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، دون سنة نشر
– حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004
– ياسمين زمولي ، نظام التلقيب في الجزائر من خلال قانون 23مارس 1882 بين النص والتطبيق ، منشورات البرنامج الوطني للبحث كراسك ، 2005
– ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 198،ص45 الزبيري محمد العربي ، التجارة الخارجية للشرق الجزائري ، الشركة الوطنية للنشر و التوزيع ، الجزائر ،1972

2–الرسائل والأطروحات الجامعية :

–رسائل الدكتوراه:

– صالح حيمر ، السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر –1830، 1939 –رسالة دكتوراه في التاريخ المعاصر ، قسم التاريخ وعلم و الآثار ، جامعة الحاج لخضر باتنة ، 2013، 2014
– مزيان سعيدي ، السياسة الاستعمارية في منطقة القبائل و مواقف السكان منها ،1871-1914 ، رسالة دكتوراه في التاريخ الحديث و المعاصر ، جامعة الجزائر 2 ، 2008 ،2009
– حسين الحاج مزهورة ، الحالة المدنية ، آلية من آليات الهيمنة الاستعمارية في الجزائر ، رسالة دكتوراه في التاريخ المعاصر والحديث قسم التاريخ ، جامعة الجزائر 2 ، 2014-2015

– خالد رمول، سلطات المحافظ العقاري في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة،2004–2005

– دغيش أحمد، حق الشفعة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان،2008

– مذكرات الماجيستر :

– عيسى يزير ، السياسة الفرنسية اتجاه الملكية العقارية في الجزائر ، 1830، 1914 ، رسالة ماجستير ، كلية العلوم ، الإنسانية و الاجتماعية ، جامعة الجزائر، 2008، 2009

– فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة ماجستير كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 1994

– سناء بن شرطيوة، كسب الملكية العقارية عن طريق الشفعة، رسالة ماجستير، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري قسنطينة،

3–المقالات :

–ولد الشيخ شريفة، إشكالات المنازعات العقارية ، العقار الخاص، مجلة المحاماة، منطقة تيزي وزو، العدد 4 ، ،جوان 2006، ص 128.

– يسمينة زمولي ، الألقاب الجزائرية من خلال قانون الحالة المدنية أواخر القرن التاسع عشر ، 1870 –1900،قسنطينة، نموذجا ، دار البصائر، 2007

4– الوثائق القانونية :

–أمر رقم 62 / 020 المؤرخ في 1962/08/24 المتضمن حماية وتسيير الأموال الشاغرة ،ج ر العدد 12

– الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06، المتضمن انتقال الأموال الشاغرة لفائدة الدولة،ج ر العدد36

– أمر رقم 73/71 المؤرخ في 1971/11/08 يتضمن الثورة الزراعية،ج ر، العدد 97 المؤرخة في 30 نوفمبر 1971

–المرسوم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 المتضمن تنظيم الأموال الشاغرة ج ر العدد 15

المواقع الإلكترونية:

فارس مسدور، كمال منصوري، التجربة الجزائرية في إدارة الأوقاف، مقال منشور بالموقع الإلكتروني https://waqfuna.com/waqf.

بتاريخ 2021/10/25 على الساعة 14 و 30 دقيقة

ثانيا : المراجع باللغة الفرنسية :

1–livres

- Chr AGERON, ,-La création de l'état civil pour les Musulmans- Les Algériens musulmans et la France, 1817-1919 ,tome 1 , Paris PUF ,1968

- Ahmed , RAHMANI , les biens pulics en droit algérien , les éditions internationales , 1996 , algérie

-Emile LARCHER, traité élémentaire de législation algérienne, tome ,second , editeur ، arthur rousseau , paris 1903

- Emile LARCHER, traité élémentaire de : législationalgérienne, 2 édition, adolphe,jourdan , Alger 1911

-ENFANTIN, colonisation de l'Algérie, imprimerie, A, henry, paris 1843.
-Ernest MERCIER, la propriété foncière musulman en Algérie, imprimerie A.jourdon, Alger ، 1898.
.MONTAGNE. D. J, avantages pour la france de coloniser la régence d'alger, imprimerie dezauche , paris ; 1831
- Ouerdia YERMECHE, L'état civil algérien : genèse d'un processus redénominatif Publications PNR du
CRASC, 2005
- Ouerdia YERMECHE, L'anthroponymie algérienne : entre rupture et continuité ,Publications PNR du
CRASC 2013

2– revues

– Karim OULD-ENNEBIA, Histoire de l'état civil des Algériens, la revue maghrébine, Labo Algérie modeme
et cont, Sidi Bel-Abbés, n 1 , sept 2009
-Essafia AMOROUAYACH ,Adaptation d'anthroponymes algériens à l'orthographe erançaise ,Senergies
Algérie n 24 , 2017
- OULIKENE Salim, les fondements explicatifs du mode d'organisation de l'économie nationale algérienne a la veille de l'indépendence , revue compus , département des sciences éconmique , université mouloud mameri , tizi ouzou ,compushasnaoua 2, n:14 ,2009

3–Conferences

. Ahmed BENAISSA , l'evolution de la propriété foncière à travers les textes et les et les différents modes d'accés à la propriété foncière , 2 nd FIG RegionalConference , Marrakech , Morocco , December 2_5 , 2003