المحاضرة الأولى

المبحث الأول: تقسيمات الملكية العقارية في مرحلة ما قبل الاستقلال

المطلب الأول : تقسيمات الملكية العقارية في العهد العثماني

الفرع الأول: أراضي الملك:هي الاراضي التي كان يملكها أصحابها و هي ما يصطلح على تسميتها اليوم بالملكية الخاصة. فهي تخول لصاحبها سلطات الاستعمال و الاستغلال و التصرف

الفرع الثاني: أراضي البايلك: و هي تلك الأراضي التي تمت مصادرتها و وضع اليد عليها في حالة شغورها أو انعدام الورثة ، و كذلك القبائل التي تمردت على السلطة المركزية ، فكانت تستغل من طرف الحكام عن طريق المستأجرين بما كان يسمى أنذاك الخماس. كانت تمنح هذه الاراضي لكبار الموضفين و ذوي النفوذكضباط الجيش و زعماء العشائرنظير ولائهم و الخدمات المقدمة من طرفهم.

الفرع الثالث : أراضي العرش :و المقصود منها أرض القبيلة أو العشيرة . و كان يطلق عليها أيضا أبلاد السبقة أي أي ارض الذي سبق الآخرين.، أي أرض الشاغل الاول. فكان يعود تنظيم استغلالها إلى القبيلو و العشيرة.

الفرع الرابع: أراضي الحبوس :و تسمى كذلك أراضي الوقف. وهي صنف من الأراضي قام أصحابها بحبسها للإنفاق على الأعمال الخيريةو المؤسسات الدينية.لقد خضعت أراضي الوقف في تلك الحقبة إلى المذهب الحنفي الذي عممته الدولة العثمانية على التراب الجزائري. وكان قانون 1280هـ أول قانون ينظم الأوقاف في الجزائر. و قد تم تقسيم الاوقاف إلى نوعين هما:

أولا : الوقف الخيري (العام: (و هو أن يقوم مالك العقار بحبس عقاره للمصلحة العامة، بأن يعود مردود هذا الوقف لفائدة الهيئة الموقف عليها هذا العقار.

ثانيا: الوقف الأهلي :و يسمى كذلك بالوقف العائلي.في هذا النوع من الوقف كان يقوم الواقف بوقف عقاره لفائدة لفائدة أفراد معينين كأن يكون من افراد العائلة ، كالذكور أو الإناث أو كلاهما معا. و لا ينقطع الوقف إلا بانقطاع الموقوف عليه بحيث يتحول إلى وقف عام.

الفرع الالخامس: أراضي الموات: يتعلق هذا النوع من الاملاك بالأراضي غير القابلة للفلاحة و هي بعيدة عن المناطق العمرانية، و هي اراضي لا مالك لها، إذ تعتبر ملكا للدولةلأن الأفراد لايمكنهم امتلاكها إلا بعد إحيائها و بإذن من الحاكم. و غالبا ما تكون هذه الاراضي عبارة عن صحاري قاحلة .

الفرع السادس: أراضي المخزن :هي تلك الأراضي التي كانت تمنح للعساكر، فكان مالك تلك الأراضي مزارعا و جنديا في نفس الوقت. فكانت تمنح من طرف الباي او الداي بقدر عدد أفراد العائلة، مقابل خدات عسكرية يقدمها المالك ، وكانت معفاة من الضريبة العقارية.

المطلب الثاني: تقسيم الملكية العقارية في فترة الاستعمار:

الفرع الأول: الفترة الممتدة بين سنتي 1830 و 1870

أولا :في سنة 1830 أصدرت فرنسا الاستعمارية قرارين هامينو اللذان بموجبهما تقرر ما يلي :

-1- في بداية الأمر تم إدماج أملاك البايلك ضمن أملاك الدولة.

-2- تبعتها عملية تسليم ممنهجة لهذا النوع من الأراضي للمستوطنين الذين استقدمو من أوربا

ثانيا: في سنة 1832 صدر مرسوم تم بموجبه مصادرة أراضي القبائل التي ثارت ضد الاستعمار

ثانيا: في 01 أكتوبر 1844 صدر مرسوم يقضي بمصادرة أراضي الزوايا التي ثارت ضد الاستعمار، و أن منازعاتها تخضع للمحاكم الفرنسية. و بذلك تم الاستيلاء على الاراضي المحبسة ، بحيث لقيت هذه العملية مقاومة شديدة نظرا لما تجلبه هذه الأراضي من مداخيل على الرموز الدينية العقائدية.

رابعا :في 31/07/1846 صدر أمر قضى بمصادرة أراضي البور و الرعي التابعة للعرش و القبائل الرحل و جعلها ملك الدولة الفرنسية

خامسا: في 1851/06/16 صدر قانون تم بموجبه تنظيم الاملاك العقارية وفقا للتصنيف الفرنسي ، حيث كان التقسيم على الشكل التالي: أملاك عامة ، أملاك خاصة للدولة أملاك العمالات أملاك البلديات. و قد نص هذا القانون على ما يلي:

- عدم جواز انتهاك الملكية
- حرية المعاملات
- حدد القانون الذي تخضع له المنزعات ، بحيث جعل التصرفات ذات الطرف الاوربي تخضع للقانون الفرنس، أما المعاملات التي يكون طرفيها مسلمين تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية.
- أعطى هذا القانون للسلطة العامة حق ملكية الرقبة على الاراضي الجماعية .

سادسا: في 1863/04/22 صدر تشريع سمي أنذاك بتشريع مجلس الشيوخ (senatus consulte) . فضى هذا التشريع بتحديد حدود الأعراش و القيام بتوزيع الأراضي في شكل ملكيات خاصة بين الافراد ، و قد تم إنجازه على عدة مراحل:

1- وضع حدود اراضي العشائر.

2- تقسيم اراضي العشائر بين مختلف الدواوير

3- تأسيس الملكية الفردية على الأراضي العرشية.

سابعا: في 1845/10/31 صدر أمر قضى بمصادرة أرض كل من يقوم بعمل عدائي و كل من التحق أو ساعد بطريقة مباشرة أو غير مباشرة أعداء الدولة الفرنسية.

الفرع الثاني: الفترة الممتدة بين 1870 و 1900: صادفت هذه المرحلة قيام الجمهورية الفرنسية الثالثة التي أجهرت بعدائها للجزائريين ، حيث صنفت حقوق الجزائريين في المرتبة الثانية.و قد صدرت في هذه الفترة عدة تشريعاتأهمها:

أولا :لقانون الصادر في 26/07/1873 . اشتهر هذا القنون باسم قانون وارنيي(warnier) . فقد نص هذا القانون على وجوب إثبات الملكية الخاصة عن طريق سندات . و يتم ذلك عن طريق إجراء تحقيقات جماعية للملكية و تسليم سندات ملكيو مع المخططات. كما أقر بأن العقارات التي يمتلكها الامعمرون تصبح عقارات مفرنة حتى و لو امتلكها فيما بعد مسلم، أي أنه يخضع للقوانين الفرنسية حتى و لو اصبح في يد مسلم.

ثانيا :في 28/04/1887 : نص هذا القانون على على إجراء تحقيقات جزئية في الأراضي الجماعية ، بهدف تفتت أكثر للملكية الجماعية ، و إخضاعها للقوانين الفرنسية.

ثالثا :في 16/02/1897 صدر قانون تم بموجبه إلغاء قانون 1873 المتمم بقانون 1887

الفرع الثالث: الفترة الممتدة بين 1900 و 1962

أولا :في 04/08/1926 صدر قانون قضى بتعديل القانون الصادر في 16/12/1897 و ذلك بالعودة إلى العمل بالتحقيقات الجماعية المنصوص عليه في القانون الصادر في 26/07/1873.

ثانيا: في 1956/03/26 صدر مرسوم و كان يهدف إلى :

1- تشجيع المبادلات الودية من أجل توقيف تشتيت و تجزئة الأراضي.

2- إعادة تنظيم الملكية العقالرية بعمليات تفصيلية

3- ضم أراضي الاستغلالات الريفية.

ثالثا: في 03/01/1959 صدر أمر يتعلق بعصرنة المساحات العقارية. و كان يهدف إلى :

1- إثبات الملكية العقارية وفق منهج مسح الإراضي المعمول به حاليا.

2- إنشاء محكمة عقارية للنظر في النزاعات المتعلقة بتلك المساحات المخصصة للعصرنة العقارية.

3- التقليص من الملكية الشائعة.

المبحث الثاني : تقسيمات الملكية العقارية في عهد الجزائر المستقلة

المطلب الأول: الملكية العقارية بين سنتي 1962 و 1989

الفرع الاول: الإطار القانوني للأملاك الشاغرة :

أولا حماية الأملاك الشاغرة :كإجراء أولي قررت الدولة إتخاذ إجراءات تحفظية بخصوص الممتلكات التي تخلى عنها اصحبها من جهة و إجراء ثاني يقوم على تشجيع مساهمة القاعدة الشعبية في تسيير الثروة العقارية من جهة اخرى. و هذا ما أدى إلى إصدار تشريعات تتعلق بحماية و تسيير الأملاك الشاغرة و الاملاك الموضوعة تحت حماية الدولة.

- فأول نص اصدرته الدولة هو الامر رقم 20/62 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلقة بالتدابير المناسبة لحماية الأملاك الشاغرة و حفظها. فلم يكن الأمر يتعلق بأي شكل من أشكال نقل الملكية أو التأميم و غنما بمجرد إجراء تحفظي لإدارة الممتلكات. و حرصا منها على منع التصرف في الاملاك الشاغرة من طرف الأفراد أصدرت المرسوم رقم 03/62 المؤرخ في 1962/10/23.

- صدور المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 1963/03/18 الذي وضح مفهوم الشغور ، و قننه ضمن توجه غشتراكي، و أضاف إليه مقاييس أخرى.

- صدور المرسوم الثاني رقم 95/63 المؤرخ في 1963/03/22 المتضمن تنضيم و تسيير المؤسسات الصناعية و المنجمية و كذا المستثمرات الفلاحية الشاغرة و منحها الشخصية المعنوية و مسيرة ذاتيا.

ثانيا: الأملاك الموضوعة تحت حماية الدولة: لقد تم النص على التدابير الخاصة بوضع الاملاك تحت حماية الدولة في المرسوم 168/63 المؤرخ في 168/63 المؤرخ في 1963/05/09، و قد نص هذا المرسوم على أن الأملاك المنقولة و العقارية التي تحدث كيفية إستغلالها ، تسييرها ، استغلالها أو استعمالها إخلالا بالنظام العام أو السلم الإجتماعي و كذا الاملاك التي كانت نحل معاملة غير قانونية ، يمكن وضعها بعد التحقيق تحت حماية الدولة و ذلك بقرار ولائي.، إلا أن نقل حق الملكية للدولة لم يتم التطرق إليه.

ثالثا: أيلولة الأملاك الشاغرة إلى الدولة: لقد تم تحويل الاملاك الشاغرة لاسيما ذات الطابع الفلاحي منها إلى الدولة بموجب الامر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 . و لقد تم تسوية وضعية العديد من العقارات الحضرية و الريفية التي تخلى عنها اصحابها من المستعمرين.

الفرع الثاني: التأميم :يقصد بالتأميم هو نقل ملكية مال أو مجموعة من الأموالالتابعة للأفراد إلى الدولةو بقوة السلطة. و كان يهدف هذا الإجراء بالخصوص إلى :

أولا: استرجاع الأملاك الشاغرة لفائدة الدولة: بصدور المرسوم رقم 388/63 المؤرخ في الفاتح أكتوبر 1963 املاكا شاغرة المستثمرات الفلاحية التابعة للأشخاص الطبيعيين او المعنويين الذين لا يتمتعون بالجنسية الجزائرية او الذين لا يثبتون الشكليات القانونية لاكتسابها. فبموجب هذا المرسوم تم استرجاع العديد من العقارت التي كان قد استولى عليها المستعمرون.

ثانيا :لقد اكتسبت عملية التأميم طابعا عقابيا بخصوص الاملاك التي تم اكتسابها من طرف الجزائرين بطريقة غير مشروعة. و في هذا الشأن صدر تشريعان هما :

1- القانون رقم 63/176 المؤرخ في 26/07/1963 المتعلق بالأملاك المغتصبة أو المحجوزة من بطرف الإدارة الإستعمارية

2- الأمر رقم 258/64 المؤرخ في 1964/08/27 و الذي بموجبه أنشأت لجنة لمصادرة ممتلكات الاشخاص الذين يضرون بمصالح الثورة الاشتراكية.

ثالثا :كانت تدابير التأميم تهدف بالأساس إلى احتكار الدولة للانشطة الإقتصادية

الفرع الثالث : الثورة الزراعية و تأثيرها على النظام القانوني للعقار.

أولا: نعكاسات الثورة الزراعية على النظام القانوني للملكية العقارية

1– الأمر رقم 71/73 المؤرخ في 08/11/1971 المتضمن الثورة الزراعية: قبل صدور هذا الأمر كانت تقسم الملكية العقارية إلى أملاك عقارية عامة و أملاك خاصة و أملاك الوقف و أملاك العرش، الا أن الثورة الزراعية مجسدة بالأمر رقم 71/73 السالف الذكر جائت بتقسيم ثنائي بسيط على الشكل التالي:

أ– الأملاك العقارية التابعة للدولة: تتمثل هذه الأملاك في المستثمرات المسيرة ذاتيا و و تعاونيات قدماء المجاهدين و الأراضي المدرجة ضمن الصندوق الوطني للثورة الزراعية ، إذ تعتبر هذه الأخيرة غير قابلة للتصرف فيها و غير قابلة لاكتسابها بالتقادم و لا غ الحجز عليها .

ب– الأملاك العقارية الخاصة :هي تلك الأملاك العقارية التي يمتلكها الخواص بنوعيها الفردية و العائلية . و لقد تم تحديدها مقارنة بالنوع الأول بقيدين على النحو التالي :

– القيد الأول: تحدد الملكية الفلاحية بصفة لا تتجاوز قدرة المالك و عائلته على العمل و أن تضمن لهما دخلا كافيا.

– القيد الثاني: تلغى حقوق المالكين الذين لا يساهمون فعلا في الانتاج وكذا المستغلين المتهاونين في عمل الأرض سواءا كانو ملاكا أم لا.

الفرع الرابع: الاحتياطات العقارية البلدية و النظرة الأحادية للأملاك الوطنية :

أولا الإحتياطات العقارية البلدية: اتسمت الوضعية العقارية للعقالات الحضرية بانغلاق السوق العقارية على نفسها ، و هذا عملا بالنصوص القانونية الصادرة أنذاك و هي :

– المرسوم رقم 15/64 الصادر في 1964/01/20 المتعلق بحرية المعاملات.

– المرسوم رقم 344/83 الصادر في 1983/05/21 المعدل للمرسوم السالف الذكر.

– الأمر رقم 26/74 المؤرخ في 1974/02/20 المتعلق بتكوين الإحتياطات العقارية البلدية. لقد كان يرمي هذا الأمر إلى إحتكار عقاري لفئدة البلديات داخل المحيط الحضري ، غذ كان عليها أن تتوفر عليه من أجل إمكانية التوسع الحضري .

ثانيا: النظرة الأحادية للاملاك الوطنية :بتاريخ 30/06/1984 صدر القانون رقم 84/16 المتعلق بالاملاك الوطنية، الذي كان الغرض منه تكييف مضمون و مفهوم الأملاك الوطنية مع المبادئ المتصلة بملكية الدولة و وضيفتها المنصوص عليها في دستور 1976.