2.4.1 مراحل السياسة العقارية في الجزائر:

مرت السياسة العقارية في الجزائر بعدة مراحل تنوعت فيها أساليب تنظيمه وتسييره حسب التعاملات التي كانت في كل مرحلة، إذ نجد أنها مرت بأربعة مراحل وهي:

1.2 السياسة العقارية في المرحلة العثمانية:

يعود تاريخ السياسة العقارية في الجزائر إلى العهد العثماني أين كان هناك تنوع في تخصيص الأراضي من ناحية و التسيير العام لها من ناحية أخرى، وهذا بسبب تصنيفات الأملاك العقارية في هذه المرحلة والتي سوف نستعرضها في ما يلي:

***أراضي البايلك:**

تمثل أخصب الأراضي، وهي تتواجد بالقرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم طرق المواصلات وهي بدورها تنقسم إلى دار السلطان والتي كانت تشمل مدينة الجزائر وما جاورها من، أراضي بايلك الشرق التي كانت عاصمته قسنطينة، أراضي بايلك الغرب والتي كانت عاصمته معسكر قبل انتقالها إلى وهران والتي كانت محتلة من طرف الإسبان.
وأراضي بايلك التيطري التي كانت عاصمته المدية وكل هذه الأراضي كانت خاضعة للإدارة المركزية بالجزائر العاصمة الممثلة في شخص الداي.

2 أراضي الملك:

وهي كثيرة الانتشار داخل المدن الكبرى أو على حواشيها وكذلك في المناطق الجبلية كمنطقة القبائل، وكان إستغلالها يتم وفق الأعراف على طريقة الشيوع التي كانت هي المبدأ لإعتبارات سوسيولوجية. وقد كانت تتصف بعدم الإستقرار وصغر المساحة نظرا لخضوعها لأحكام الوراثة، البيع و الشراء، ولتعريضها في كثير من الأحيان للمصادرة و الحيازة من الحكام ولوقوع أغلبها في المناطق الجبلية المكتظة بالسكان أو بجوار المدن حيث يكثر الإقبال على إمتلاكها من طرف سكان المدن وموظفي الدولة.

3.1.2 أراضي الحبوس:

وتعرف أيضا بالأراضي الوقفية، وقد انفرد الفقه الإسلامي بهذا النوع من الأراضي التي تجمد طبيعتها القانونية بحيث لا يجوز تغيير طبيعتها ومنها الحبس الخيري"الوقف" و الذي يحبس فيه العقار لفائدة جهة خيرية (جامع، طريق، زاوية، ...).

ولقد كان الوقف يوفر وسيلة فعالة للمحافظة على الأملاك الموقوفة بمختلف أنواعها كالأراضي الزراعية و العقارات لكونها لا تباع ولا تشترى ولا يمكن حيازتها بتصرف أو مصادرة، وبذلك لم يعد في إستطاعة ذوي النفوذ أو الدولة الاستيلاء عليها فرغم الظروف

الصعبة التي عرفتها الجزائر أواخر العهد العثماني و التي دفعت الكثير من الحكام إلى إصدار قرارات العزل و المصادرة فإن معظم الأملاك الوقفية ضلت في مأمن من تعسفهم وذلك يرجع إلى الأحكام الشرعية الصحيحة في شأنها والتي لم يستطع أحد إنتهاكها. ولقد أخذ نظام الحبوس تطورا كبيرا في الجزائر خاصة بسبب السهولة التي يقدمها في إقصاء النساء من الميراث. أثناء الغزو كانت معظم المنازل و الحدائق محمية بعدم قابلية التصرف فيها بدون الوصول إلى التأكد من بعض الكتاب أنه في تلك الفترة كانت نسبة (10/5) من أراضي الوصاية موضوعة حبوس.

4.1.2 أراضي العرش:

هي تلك الأراضي التي منحت من قبل الدايات الأتراك للقبائل و العروش اللذين كانوا موالين لهم على سبيل الإنتفاع الجماعي.

وقد حددت في الأرض الداخلية المتواجدة على حافة الأراضي الشبه الصحراوية وهي خاضعة للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراش وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون على أن يتم استعمالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي لا تقبل لا القسمة ولا البيع ولا الإرث

5.1.2 أراضي المخزن:

هي عبارة عن أراضي ممنوحة للعسكر الذين هم خدمة في خدمة مندوب السلطة العثمانية بحيث تقدم له قطعة أرض يقوم بخدمتها للإنتفاع إلى جانب الخدمة العسكرية على أن يحتفظ الباي أو المندوب بحق سحب الإنتفاع من الأرض.

كما يحصل بعض الحائزون على الأراضي مخزن بصفة ملك، على الأراضي التي إستقروا فيها، وكان بإمكانهم إعطائها، بيعها، إيجارها وتقسيمها كأي ميراث آخر، ولكن تبقى الأرض مثقلة بحق إرجاعها للدولة في حالة عدم تنفيذ الشروط أي عندما لا يقوم رجل المخزن بالخدمة العسكرية.

طبيعة الملكية العقارية في المرحلة العثمانية. المصدر:عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر.

الملكيات	مناطق الرعي والحلفاء	نظام العرش	نظام ملك الوقف	غابات	أملاك الدولة بايلك أو مخزن
المساحة (مليون هكتار)	23	08	4,5	03	1,5
النسبة (%)	57,5	20,00	11,25	7,50	3,75

من خلال ما سبق نجد أن الدولة العثمانية بالرغم من شساعتها إلا أن سياستها كانت مبنية على تثبيت حقوق ملكية الأرض حتى يكون هناك تنظيم للعقار بمختلف تصنيفاته و أنواعه و إستغلاله إستغلالا عقلانيا وبأفضل الطرق.

2.2السياسة العقارية في المرحلة الاستعمارية :

لقد إتبعت فرنسا في الجزائر سياسة إستعمارية ذات طابع إستطاني كان الهدف من ورائها القضاء على المقومات الحضارية الشخصية الوطنية للشعب الجزائري و إخضاعه و التحكم فيه من خلال السيطرة على أراضيه وذلك من سنة (1830) إلى غاية (1962). و مع دخول الإستعمار الفرنسي للجزائر سنة (1830) أدخلت **نظام** جديد على الأوضاع العقارية أثناء وجودها في الجزائر حيث غيرت من نضام البايلك ليصبح دومين الدولة ويتم تطبيقه القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين والأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروا الجزائر مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك أو الذين أجبروا على الهجرة، ونجد أن هذا التغيير الجذري الذي اتخذته السلطة الاستعمارية نتج عنه إصدار مجموعة من القوانين لإثبات الملكية العقارية ووضع سندها، وعليه عرفت الملكية آنذاك عدة قوانين.

و يمكن القول أن وجود المستعمر في الجزائر الذي جعل الملكية هي النمط السائد وذلك لصالح المستوطنين، حيث إتبع عدة خطوات رأت فيها الإدارة الفرنسية أنها لازمة حتى يكون هناك:

-تأكيد تفريد الملكية عن طريق إصدار سندات الملكية (قانون 1873).

-إلغاء حق الشفعة.

-مصادرة أراضي السلطة العثمانية السابقة لصالح المصالح الخاصة الأوروبية.

وفي إطار تسيير العقار كان العمل تدريجيا على تعويض الوسائط و الأساليب القديمة كليا حيث إستند في ذلك على تفريد الملكية العقارية للهيمنة على الأراضي وتحويلها عن طريق تجريد المجتمع الجزائري من ممتلكاته لتتحول بعد ذلك إلى المستوطنين.

3.دراسة أهم القوانين المتحكمة في إستهلاك العقار و تأثيرها على الإستعمال العقلاني

لقد حددت مختلف القوانين العقارية الصادرة في الجزائر عبر المراحل المختلفة بدءا من سنة (1830) تاريخ إستعمار الجزائر إلى غاية يومنا هذا القوام الأساسي لكيفيات تسيير وتنظيم العقار حسب خصوصياته كمل كان لها الأثر البارز في التحكم فيه و في ما يلي أهم القوانين الصادرة حسب كل مرحلة.

1.3القوانين المتحكمة في تسيير و إستهلاك العقار أثناء مرحلة الإستعمار الفرنسي:

إن ما ميز هذه المرحلة هو القيام بالإستيلاء على أراضي الجزائريين بالطرق القانونية حيث كان صدور الأمرين المتعلقين برفع كل اعتراض على أموال الحبوس و إعتبار الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك المؤرخين في 1844/10/01 و 1846/07/02 على التوالي، الغرض منه هو الإستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقودا للملكية لأن الأراضي كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف السكان،كما صدر في هذا الشأن كل من:

1.1.3 القانون المؤرخ في 16 جوان 1851:

صدر هذا القانون بخصوص عدم إنتهاك الملكية العقارية بدون تفريق في المالك سواء كان من الأوربيين أو من الأهالي العربية كما حدد من جهة أخرى القانون الذي تخضع له المعاملات العقارية بإشارة منه في أحد نصوصه"يستمر تحويل الأملاك من مسلم إلى مسلم وفقا للشريعة الإسلامية أما بين الأشخاص الآخرين تخضع للقانون المدني".

يد المجتمع الجزائري من ممتلكاته لتتحول بعد ذلك إلى المستوطنين.

قانون سيناتوس كونسيلت :Senatus Consulte

وهو قانون صادر في 1863/04/12 مستوحى من الإمبراطور نابوليون الثالث عرف أيضا بقانون أعيان أملاك الدولة وهو خاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد أو التحايل الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية. وجاء من أجل تقسيم الأراضي بين العشائر بهدف تسهيل المعاملات العقارية. وكان هذا القانون في حقيقة الأمر يرمي إلى هدفين:

هدف مادي: يتعلق بتسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما (فقر الجزائريين وغنى المعمرين).

هدف سياسي إجتماعي: وذلك للقضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي الذي كان سائدا آنذاك الأمر الذي إستفز الأهالي. و للإشارة فإن عملية المسح العقاري التي شرع فيها بموجب هذا المرسوم حددت الملكيات الجماعية دون تحديد الملكيات الفردية، وهو ما جعل البعض يعتبر هذه العملية مجرد حملة إحصاء.

3.1.3Warnier: قانون وارني

جاء هذا القانون من أجل فرنسة الأملاك الجزائرية وإعتبار جميع التشريعات الأخرى والأعراف ملغاة في حضور التشريع الفرنسي جاء قانون /261873/07 مشروع وارني و القاضي في عمومه بأن إنتقال الملكية يجب أن يكون بمقتضى عقد، كما أن الإعتراف بالملكية العقارية يكون في أعقاب إجراء تحقيقات ومعاينة يقوم بها محافظ التحقيقات. تكون هذه التحقيقات جماعية تنتهي بتقديم تقرير إلى مدير إدارة التسجيل والطابع وأملاك الدولة لإصدار قرار الإعتراف بالملكية، وتمنح مدة ثلاثة أشهر للطعن في عمليات محافظ التحقيق تبدأ من تاريخ الإعلان عن نتائج التحقيق.

ولقد ألغى بذلك القوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر ومهد هكذا للاستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/12 القاضي بقسمة أراضي العروش.

4.1.3 المرسوم المؤرخ في 1956/03/26 المتعلق بالتهيئة العقارية:

ويهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتجميع الملكية، مما يساعد في تجميع الملكية بيد الأوروبيين.

من خلال ما تم عرضه حول القوانين الصادرة من الإدارة الفرنسية فإننا نلاحظ التنوع في إعداد النصوص القانونية المتعلقة بالعقار و التي تعتبر نصوص هجينة الهدف منها هو تقريب نظام الملكية العقارية الجزائرية إلى نظام الملكية الفرنسية من جهة، و الإستيلاء على الأراضي من جهة ثانية.