

التطور التاريخي لنظام الشهر العقاري في الجزائر وأثره على تطهير الملكية العقارية الخاصة

• المزارق دور

• جامعة جيلالي لياابس سيدي بلعباس mezouarkaddour@hotmail.com

الملخص : لقد مر نظام الشهر العقاري في الجزائر بثلاث مراحل أساسية ، المرحلة الأولى هي فترة الحكم العثماني والتي امتدت من 1518 م إلى غاية 1830 م أين طبقت فيها أحكام الشريعة الإسلامية على المعاملات العقارية .

المرحلة الثانية هي فترة الإحتلال الفرنسي الممتدة من 1830 إلى غاية 1962 وهي المرحلة التي حاول فيها المستعمر الفرنسي جاهدا الإستيلاء على أراضي الجزائريين من خلال سن مجموعة من القوانين كان لها تأثير كبير على تطهير الملكية العقارية الخاصة .

و أخيرا مرحلة ما بعد الإستقلال أي من سنة 1962 إلى غاية يومنا هذا ، هذه المرحلة التي حاول من خلالها المشرع الجزائري تطهير الملكية العقارية الخاصة عن طريق وضع آليات قانونية من بينها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ومسح الأراضي العام حيث تبنى من خلاله نظام الشهر العيني وكذا المرسوم التنفيذي رقم 62/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام بالإضافة إلى المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري .

الكلمات المفتاحية : نظام الشهر العيني – قانون وارني – أراضي العرش – تطهير الملكية العقارية – نظام الشهر الشخصي

Résumé : Le système de publicité foncière en Algérie a subi trois étapes de base , la première phase est la période de domination turque (ottoman), qui a duré de 1518 à 1830 , Lorsque les dispositions de la loi islamique ont été appliquées dans les transactions immobilières .

La deuxième phase est la période de l'occupation française de 1830 à 1962, lorsque le colonisateur français a tenté de s'emparer des terres des Algériens en adoptant un ensemble des lois qui ont eu une grande influence sur la purge de la propriété immobilière privé.

Et enfin la phase après l'indépendance de 1962 à ce jour, cette étape au cours de laquelle le législateur algérien a tenté de purger la propriété privée par l'instauration des mécanismes légaux dont l'arrêté n ° 75/74 du 12 Novembre 1975, comprend le cadastre des terrains et L'institution de registre foncier qui a adopté le système de publicité foncière réelle , ainsi que le texte exécutif n° 76/62 du 25/03/1976 comprend le cadastre des terrains , et aussi le texte exécutif n° 76/63 du 25/03/1976 comprend L'institution de registre foncier.

Les mots clé : Le système de publicité réelle - loi de Warnier – les terrains de arche –Le purge de propriété foncière - Le système de publicité personnel.

مقدمة :

يقوم نظام الشهر العقاري الحالي في الجزائر على أسس تشكلت تدريجيا من خلال تعاقب صدور قوانين وتنظيمات بدءا بالنظام العقاري الذي طبقه العثمانيون على الأراضي الجزائرية والذي كان يعتمد أساسا على تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية خاصة المذهب الحنفي على المعاملات العقارية بعدها النظام العقاري الذي طبقته الإدارة الإستعمارية والذي حاولت من خلاله الإستيلاء على العقارات عن طريق سن قوانين من بينها قانون فارني Warnier المؤرخ في 1873/07/27 ، بعدها طبقت نظام الشهر الشخصي على المعاملات العقارية.

وقد أثرت هذه المراحل التاريخية في تحديد معالم نظام الملكية العقارية بعد الإستقلال خاصة المرحلة التي قضاه المستعمر الفرنسي والتي إمتدت 132 سنة حيث خلفت وضعية عقارية معقدة ، لذلك كان لزاما على المشرع الجزائري إيجاد النظام العقاري الملائم لتحقيق التنمية الإقتصادية والإجتماعية ، هذه التنمية التي لا يمكن تحقيقها إلا بتوفير مناخ الإستقرار في المعاملات العقارية.

وقد أصدر المشرع الجزائري جملة من القوانين تهدف إلى تأسيس نظام للشهر العقاري يساعد على فرض الرقابة على السوق العقارية من بينها الأمر رقم 74/75 المؤرخ في المؤرخ في 1975/11/12 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري والمرسومين التنفيذيين رقم 62/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي و 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري.

من هذا المنطلق يثور التساؤل التالي :

ما هي المراحل التي مر بها نظام الشهر العقاري في الجزائر؟ وما مدى تأثير مرحلة الإستعمار الفرنسي على تطهير الملكية العقارية في الجزائر؟

للإجابة عن هذه الإشكالية إرتأينا تقسيم هذه المقالة إلى :

المطلب الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الإستقلال

المطلب الثاني : نظام الشهر العقاري في الجزائر بعد الإستقلال

المطلب الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر قبل الإستقلال

لقد مرت الجزائر بفترة قبلية البدائية التي إنعدمت فيها الأنظمة والقوانين حيث كان الأقوياء يفرضون منطقتهم في المعاملات العقارية إلى أن جاء الإسلام الذي قضى على مثل هذه التصرفات فطبقت أحكام الشريعة الإسلامية على المعاملات العقارية لقوله تعالى : " يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَنْتُمْ بِدِينٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ وَ لِيُكْتَبَ بَيْنَكُمْ كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ ... " (1) وعند إستلام الدولة العثمانية مقاليد الحكم في الجزائر طبقت أحكام الشريعة الإسلامية و التقاليد التركية على المعاملات العقارية إلى أن دخل المستعمر الفرنسي إلى الجزائر حيث سعى جاهدا إلى بسط سيطرته على أراضي الجزائريين من خلال سن مجموعة من القوانين.

لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة التواجد العثماني في الفرع الأول ثم نظام الشهر العقاري أثناء تواجد الإحتلال الفرنسي في الفرع الثاني.

الفرع الأول : نظام الشهر العقاري في الجزائر خلال فترة الحكم العثماني

لكي تتمكن من معرفة النظام العقاري الراهن في الجزائر ومدى تأثير الأنظمة السابقة فيه يستدعي بنا الأمر معرفة الوضع العقاري السائد خلال الخلافة العثمانية والتي تميزت بتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية في مجال المعاملات العقارية مع العلم أن هذه الأخيرة لم تشترط نظام محدد للشهر العقاري ويرجع ذلك إلى قلة المعاملات العقارية في تلك الفترة هذا من جهة ومن جهة أخرى كانت معظم الأراضي ملك للقبيلة ومخصصة للاستعمال العام كالرعي⁽²⁾ و قد ساد هذا النموذج من الملكية الجماعية في شكل يشبه المشاعية الفلاحية البدائية بحيث تتقاسم القبيلة في كل موسم فلاحي قطع الأراضي على سبيل الإنتفاع والإستغلال وليس على سبيل التمليك إستنادا لبعض الآراء الفقهية التي تنكر الملكية الفردية فطلت تلك التقاليد والأعراف مطبقة في بعض المناطق ولا زالت إلى اليوم لدى بعض العروش والقبائل التي لا تقبل فكرة ملكية الدولة لأراضي العرش⁽³⁾ خاصة في المناطق السهبية و التي تكثرت فيها النزاعات حول هذه الأراضي.

لكن بعد ظهور أهمية الأرض ودورها في تكوين الثروة سواء بالنسبة للدولة أو الأفراد كان من الواجب إيجاد نظام محكم لتنظيم العقار وتقسيمها وفرض قيود على المعاملات القانونية التي ترد عليها وهذا ما قامت به الدولة العثمانية حيث قامت بإخضاع المعاملات العقارية للتوثيق عن طريق صكوك خطية تدعى كذلك بالحجج بحضور شاهدين يحتفظ بهذا الصك أو الحجة صاحب الحق لإثبات حقه عند اللزوم ليتطور الأمر بعد ذلك إلى تنظيم المعاملات العقارية عن طريق تدوين الأراضي في سجلات يتم مهرها من طرف السلطان بخاتم رسمي كي يعطيه قوة ثبوتية مطلقة⁽⁴⁾.

وقد قسم العثمانيين الأراضي إلى أراضي البايك ، أراضي العرش ، أراضي المينة ، أراضي المخزن وأراضي الحبوس أو الوقف وهذا ما ستحاول دراسته تباعا فيما يلي.

أولا / أراضي العرش : أصبحت الأراضي العرش تشكل إحدى أصناف الملكيات العقارية بالجزائر منذ القرن الحادي عشر ميلادي والذي شهد استقرار القبائل البدوية و توطن العشائر بالمناطق التي إستحوذت عليها أو أعطيت لها وتسمى باسم أراضي العرش في إقليم الجزائر وقسنطينة أما بغرب البلاد فيطلق عليها اسم « أراضي السبقية »⁽⁵⁾ ويقصد بالعرش في الجزائر القبيلة وهي عبارة عن مجموعة من العائلات التي تجمعها أصول مشتركة وتقيم في منطقة واحدة على شكل تجمع عشائري.

تتواجد هذه الأراضي في المناطق شبه الصحراوية حيث كانت تستغل منذ القدم بشكل جماعي ومشارك من طرف القبائل و العائلات الكبيرة المشكلة للعرش⁽⁶⁾ حيث يملك كل عرش مساحة شاسعة من الأراضي تستغل على شكل جماعي ومشارك فهي موضوعة لسد حاجياتها بطريقة منتظمة حيث يخصص جزء منها للرعي و الجزء الآخر للحرث ويحرص شيخ القبيلة على إستغلال هذه الأراضي من طرف كل أفراد العشيرة لذلك كانت غير

قابلة للتصرف فيها وقد تعاملت الدولة العثمانية مع هذا النوع من الأراضي بتحفظ بحيث لم تقم بتجريد هذه العشائر من أراضيها لكن دون إمكانية التصرف فيها نظرا لأهميتها الكبيرة بالنسبة للقبيلة كونها مخصصة لسد حاجياتها وكل قبيلة حرة في طريقة إستغلال هذه الأراضي حسب حاجة وضرورة المجموعة في حدود عدم حرمان الآخرين من الإستفادة منها⁽⁷⁾.

مع العلم أن منطقة القبائل الكبرى لم تخضع لأحكام الشريعة الإسلامية عقب الفتوحات الإسلامية ولا للقوانين العثمانية ولا حتى للقوانين الفرنسية لما لهذه المنطقة من عادات وأعراف تخضع لها حيث تصنف عندهم الأراضي إلى :

- أراضي الملك : يتصرف أصحابها فيها بمطلق الحرية و هي أراضي مخصصة للإستغلال الجماعي قصد تلبية الحاجات الجماعية والفردية المشتركة لسكان القرية.
- أراضي البلدية : وهي أراضي مملوكة من طرف القرية كالأسواق وأراضي الرعي... الخ.
- أراضي المشمل و هي أراضي مخصصة للخدمات العمومية مصدرها التركات التي لا وارث لها أو الهبات من الخواص⁽⁸⁾.

ثانيا/ أراضي البايلك (الدولة): وهي الأملاك الخاضعة لسلطة الباي و التي إستحوذ عليها الأتراك عن طريق المصادرة والشراء ووضع اليد في حالة شغورها أو عدم وجود الورثة أو أراضي السكان الذين رفضوا تسديد الضرائب المفروضة عليهم أو الذين إمتنعوا عن تنفيذ أوامر الحاكم والذين تحالفوا مع الإسبان المقيمين على السواحل⁽⁹⁾.

تتميز هذه الأراضي بخصوبتها العالية وقربها من المناطق الحضرية و توافرها على المواصلات حيث كانت مقسمة إلى الأصناف التالية :

- 01- أراضي كانت تسمى ب « دار السلطان » تقع بمدينة الجزائر وما جاورها من أراضي.
 - 02- « بايلك الشرق » وهي أراضي تقع بمحاذاة مدينة قسنطينة.
 - 03- وأخيرا « بايلك الغرب » وهي الأراضي المحيطة بعاصمة الغرب آنذاك وهي مدينة معسكر.
 - 04- « باليلك التيطري » وهي أراضي كانت متواجدة بمدينة المدية.
- كانت هذه الأراضي تستغل من طرف الدولة عن طريق تأجير العمال أو ما يسمى ب « الخماسة » أو في بعض الحالات عن طريق تسخير القبائل من أجل غرسها وبذرهما في حملات كانت تسمى ب « التويزة » .
- أما في حالة عدم إمكانية إستغلال هذه الأراضي فكانت تمنح لأصحاب النفوذ و ذوي المكانة الإجتماعية المرموقة مقابل خدماتهم كما هو الشأن بالنسبة للضباط و شيوخ الزوايا والقبائل الكبرى الذين يتعاملون مع البايلك و هي الأراضي التي عرفت بأراضي « الأزل » أو « الحكور »⁽¹⁰⁾.

ثالثا / أراضي المخزن : هي أراضي منحها الدولة العثمانية على سبيل الإنتفاع للعرب الذين تم تجنيدهم في صفوف الجيش العثماني و ذلك من أجل مجازاتهم على ولاءهم لها فتم تقسيم هذا الجيش إلى وحدات تسمى

بالمخزن وقد إستعانت السلطة العثمانية بهذا الأسلوب نظرا لقلّة تعداد القوات العسكرية العثمانية آنذاك حتى تتمكن من بسط سيطرتها على كل الأقاليم حيث كانت السلطة العثمانية تستولي على هذه الأراضي من القبائل المعادية لها والقبائل التي لا تدفع الضريبة⁽¹¹⁾.

كانت مساحة الأرض الممنوحة تتوقف على عدد أفراد الجندي الذين يثبت ولائهم للدولة العثمانية وكان هذا الإنتفاع الممنوح للمستفيد يخول له ولأفراد عائلته إستغلال الأرض بشكل شخصي و مباشر دون تأجير أو بيعه أو التنازل عنه وعند وفاة المستفيد يؤول حق الإنتفاع إلى ورثته الذكور فقط بشرط ولائهم للدولة العثمانية⁽¹²⁾.

رابعا / أراضي الموات (الميتة) : هي أراضي متواجدة خارج البلد ولا يعرف مالکها وهي غير مستغلة في المجال الفلاحي أو الرعي حيث لا يمتلكها أو ينتفع بها أي شخص ونظرا لعدم ملكيتها فإنها كانت تدخل في حيازة الدولة⁽¹³⁾.

لا تتحول أراضي الموات إلى ملكية خاصة أو مشاعة إلا بإحيائها أو استغلالها وإحياء هذه الأراضي يكون بغرسها وحرثها وإجراء المياه فيها حيث يتم تحويل هذه الحيازة إلى إمتياز من قبل الحاكم⁽¹⁴⁾.

خامسا : أراضي الملك

هي أراضي تتوزع داخل المدن الكبرى و حواشها وفي المناطق الجبلية لاسيما منطقة القبائل وهران مستغانم و بعض مناطق تلمسان و قسنطينة و الأوراس كما تشمل مناطق الواحات في الصحراء و بعض مناطق السهول⁽¹⁵⁾ كانت تسمى أيضا بالأراضي الخاصة و " الفحوص"⁽¹⁶⁾.

حيث كانت تستغل هذه الأراضي وفق قواعد الشريعة الإسلامية و الأعراف حيث يعتبر نظام الملك النظام الأصلي و الطبيعي في الجزائر قبل الوجود العثماني بعكس نظام العرش المفروض بإرادة العثمانيين⁽¹⁷⁾.

كان لأصحاب هذه الأراضي سلطة التصرف فيها عن طريق الهبة أو البيع أو إستغلالها أو بموجب عقود الممارسة أو المساقاة طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية⁽¹⁸⁾.

يعتبر نظام الملك النظام الأصلي في الجزائر قبل الوجود العثماني بعكس نظام العرش الذي تم فرضه من طرف العثمانيين⁽¹⁹⁾.

سادسا : أراضي الحبوس (الوقف)

لقد إنفردت الشريعة الإسلامية بتحديد هذا النوع من الأراضي بحيث يحظر لأي شخص تملكها سواء عن طريق الحيازة أو الحجز فهي موضوعة قصد الإنتفاع بها من الغير.

تصنف هذه الأراضي من حيث طريقة إستغلالها و كيفية الإنتفاع بها في العهد العثماني إلى :

1- الحبس الخيري و هو ما يعرف حاليا بالوقف العام حيث تعود فيه ثمار العقار الموقوف على المصلحة العامة فقد يكون هذا العقار الموقوف مسجدا أو زاوية ... الخ عملا بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر والذي يشترط أن يحقق هذا الوقف منفعة عامة⁽²⁰⁾.

2- الحبس الأهلي و هو ما يعرف حاليا بالوقف الخاص حيث يبقى العقار في حيازة المحبس عليه و من يليه من عائلته إلى غاية إنقطاع نسله ، مع العلم أنه يحق له فقط الإنتفاع به وذلك عملا بالمذهب الحنفي الذي أصبح له

أنباع في بلدان المغرب العربي مع مجيء الأتراك المنتسبين إلى هذا المذهب وقد تم إستعمال هذا النوع من الحبس لحرمان الإناث من الميراث والحفاظ على الأملاك ضمن العائلة.

الملاحظ خلال فترة الخلافة العثمانية في الجزائر أن الملكية العقارية تميزت بالإستقرار والتنظيم بسبب تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية ، وأن عملية المسح عرفت في العهد العثماني أثناء حكم السلطان " سليمان القانوني " الذي عين لجنة لمسح الأراضي سنة 1602 م فبعد إنهاء اللجنة لأعمالها سلمت للمالكي العقارات سندات تثبت ملكيتهم لها (21).

ما يمكنه إستنتاجه كذلك أنه لم يكن هناك نظم للشهر العقاري خلال التواجد العثماني في الجزائر رغم التنظيم الذي عرفته الملكية العقارية في تلك الفترة ، لاسيما أن العثمانيين لم يغيروا كثيرا في المعاملات العقارية لأن الجزائر قبل ذلك الوقت كانت تطبق أحكام الشريعة الإسلامية وأعراف القبائل على تلك المعاملات ، فالعقود التي إنتشرت خلال السيطرة العثمانية هي عقود الشفعة وعقود الوقف وعقود الرهن.

الفرع الثاني : نظام الشهر العقاري في الجزائر أثناء تواجد الإستعمار الفرنسي 1830-1962

إستعصى على المستعمر الفرنسي في بداية الأمر إخضاع الأراضي الجزائرية لقواعد القانون الفرنسي بسبب الوضعية العقارية التي تركها العثمانيين الذين طبقوا أحكام الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية حيث تميزت الملكية العقارية بالطابع الجماعي ، الأمر الذي شكل عائقا أمام الإدارة الفرنسية لبسط سيطرتها على أراضي الجزائريين ، لكن سرعان ما لجأت هذه الأخيرة إلى سن قوانين توفر من خلالها أراضي للمعمرين من بينها : أولا- المرسوم المؤرخ في 08 سبتمبر 1830 : وهو أول قانون أصدره المستعمر الفرنسي والذي تم بمقتضاه أعطى الحق للسلطات الفرنسية في الإستحواذ على أملاك موظفي الإدارة التركية السابقة وبعض الأعيان من الكراغلة والحضر ، كما ضم أراضي البايلك إلى الأملاك العمومية (22).

ثانيا- الأمر المؤرخ في 1844/10/01 : حاول المستعمر الفرنسي من خلال هذا القانون رفع الإعتراض على أموال الحبوس وإخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية والأمر الصادر بتاريخ 1846/05/02 والذي نص على أن الأراضي غير المملوكة لأشخاص معينين تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية وكان الهدف من هذين الأمرين هو الإستحواذ على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون عقود ملكية على إعتبار أن أغلب الأراضي كانت تستغل بطريقة جماعية (23).

الجدير بالذكر هو أن قانون 1844/10/01 أضفى الشرعية على العقود الممنوحة للمستوطنين من قبل الإدارة الإستعمارية حيث إبتكر مبدأ يفتح الباب أمام مصادرة الأراضي يتمثل في أن عدم إستغلال الأراضي يعتبر في نظر القانون سببا كافيا لنزع الملكية كما قلل هذا القانون من حجية العقود الشرعية التي كان يحررها القضاة الشرعيون وفق الشريعة الإسلامية إذ إشتراط المصادقة الرسمية على جميع العقود الشرعية من قبل الإدارة الفرنسية وإلا كانت باطلة مما يجعل الأرض المتعلقة بها شاغرة يجوز للدولة إدماجها ضمن أملاكها.

ثالثا- القرار المؤرخ في 17/09/1846 : يتضمن هذا القرار التحقيق في سندات الملكية العقارية الريفية والذي تم إخضاع بموجبه كل المنازعات المتعلقة بالإعتراضات الخاصة بأموال الحبوس إلى المحاكم الإدارية حيث كان يهدف إلى معاينة الأملاك الشاغرة وتحويلها إلى فرنسا⁽²⁴⁾.

رابعا- القانون الصادر بتاريخ 16 جوان 1851 : حدد هذا القانون طبيعة الملكية العقارية في الجزائر حيث يعتبر أول قانون ميز بين الدومين العام والدومين الخاص للدولة وذلك خدمة للمعمرين فتضمن هذا القانون قاعدة قابلية التصرف للأملاك الخاصة للدولة والتي أدمجت ضمنها ثروة كبيرة ، ومن ثم تم تحويلها إلى المعمرين⁽²⁵⁾ .

خامسا- القانون الصادر في 23 مارس 1855 : والذي بموجبه نص المشرع الفرنسي على إلزامية شهر كل التصرفات والعقود الناقلة للملكية العقارية⁽²⁶⁾.

سادسا- قانون سيناتوس كونسولت Senatus consulte المؤرخ في 22/04/1863: هذا القانون أصدره نابليون الثالث وهو أهم قانون كان له أثر كبير على الملكية العقارية و المتضمن تأسيس الملكية في الجزائر على الأقاليم التي يشغلها العرب والذي نص على تحويل أراضي العرش إلى حق ملكية تامة إذ تم بموجبه تجزئة أراضي العرش إلى وحدات عقارية فردية لكي تكون قابلة للتصرف فيها خاصة لفائدة المعمرين فتحوّلت من أراضي عرشية شاسعة إلى ممتلكات فردية خاصة وكان هذا القانون يرمي إلى هدفين أساسيين أولهما هو تسهيل عملية إنتقال الملكية من الجزائريين إلى المعمرين نظرا لإختلال التوازن الإقتصادي بينهما (فقر الجزائريين و غنى المعمرين) ثانيهما هو القضاء على النسيج الإجتماعي والترابط العائلي بين الجزائريين⁽²⁷⁾ .

سابعا- قانون فارنيه Warnier المؤرخ في 26/07/1873 :⁽²⁸⁾ المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية والذي جاء لفرنسة الأراضي الجزائرية وإلغاء القوانين الإسلامية التي كانت تحكم نظام الملكية العقارية في الجزائر بما فيها الأراضي الوقفية حيث نصت المادة الأولى منه : « إن تأسيس الملكية العقارية بالجزائر و حفظها و الانتقال التعاقدى للملكيات والحقوق العقارية مهما كان أصحابها تخضع للقانون الفرنسي »⁽²⁹⁾

الملاحظ من الناحية العملية أنه منذ صدور قانون 1873/07/26 المتمم في 28 أبريل 1887 أن العقود المحررة باللغة العربية بدأت شيئا فشيئا تحل محلها العقود المحررة باللغة الفرنسية⁽³⁰⁾ .

ثامنا- القانون الصادر بتاريخ 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926: جاء هذا القانون ليضع حد للعمليات الصعبة التي نص عليها قانون فارني المؤرخ في 26 جويلية 1873 و أقام مقامها عملية جديدة ترجمة ميدانيا عن طريق التحقيقات الجزئية أو التحقيقات الإجمالية كما سيتم بيانه :

1- التحقيق الجزئي : يقصد بالتحقيق الجزئي التأكد من تصفية أراضي العرش من جميع الحقوق المخفية التي تثقلها من ديون وغير ذلك و التحقق من أن الشاغل لها كان واضعا يده عليها منذ أجيال حتى يستطيع تملكها و إدخالها في ذمته العقارية ، حيث يقوم المنتفع من أرض العرش بتقديم طلب عامل العمالة أي الوالي يطلب فيه إجراء التحقيق الجزئي و يحدد في طلبه تسمية العقار ، حدوده مساحته و موقعه ... الخ فإذا إستوفى الطلب كل الشروط يصدر الوالي قرارا إداريا يحدد فيه يوم إنتقال " المحقق الباحث " إلى عين المكان ، هذا الأخير يتلقى

الوثائق والمستندات ويستمع إلى الملاك المجاورين فإذا لم يقدم أي اعتراض أو تم تقديم اعتراض لكن تم رفضه بقرار إداري يسلم حينئذ سند ملكية للطالب من طرف مصلحة أملاك الدولة بعد إستكمال إجراءات البحث الجزئي وكذا صدور قرار الإعتماد من طرف الحاكم العام بالجزائر ويكون من شأن هذا السند أن يصير العقار خاضعا للقانون الفرنسي⁽³¹⁾.

2- التحقيق الإجمالي: تقوم بهذا النوع من التحقيقات الدولة من تلقاء نفسها في أراضي العرش التي لم يتقدم أصحابها بطلبات تملك و كان ذلك بموجب القانون المؤرخ في 04 أوت 1926 المتمم لقانون 16 فيفري 1897 و يترتب على هذه الأبحاث والتحقيقات النتائج التالية :

- تصفية الأرض من كل الديون التي تثقلها.
- تغيير الطبيعة القانونية للأرض ، فبعد أن كانت ملكية عرشية تصبح ملكية خاصة قابلة لجميع أنواع التصرف⁽³²⁾.
- قابليتها للإرث.
- خضوع الأرض للتشريع العقاري الفرنسي.

الجدير بالملاحظة أن كثيرا من العقود تمت في تلك الفترة على يد الموثقين والقضاة الشرعيين مرتكزة على القانون المؤرخ في 16 فيفري 1897 المتمم بالقانون المؤرخ في 04 أوت 1926.

تاسعا- المرسوم المؤرخ في 1956/05/26 : جاء هذا القانون بعد إندلاع الثورة التحريرية المجيدة يهدف إلى تهيئة العقارات وتشجيع التبادل الودي بغية تنظيم وتشجيع الملكية العقارية هذا في الظاهر أما ما كان يخفيه المستعمر الفرنسي من خلال هذا المرسوم هو تجميع الملكية العقارية في يد الأوروبيين دون ذكر ذلك صراحة⁽³³⁾.

لكن بالرغم مما سبق ذكره فإنه إستعصى في بداية الأمر على المستعمر الفرنسي إخضاع الأراضي الجزائرية لقواعد القانون الفرنسي بسبب الوضعية العقارية التي تركها العثمانيين الذين طبقوا أحكام الشريعة الإسلامية والقواعد العرفية حيث تميزت الملكية العقارية بالطابع الجماعي خلال فترة تواجدهم بالجزائر فكانت الملكية مقسمة إلى أراضي العرش و أراضي ملكية مشاعة الأمر الذي شكل عائقا أمام الإدارة الفرنسية لبسط سيطرتها على أراضي الجزائريين ، لكن سرعان ما لجأت هذه الأخيرة إلى سياسة عقارية توفر من خلالها أراضي للمعمرين حيث أسست ما يسمى بدومين الدولة بدلا من البايلك بعدها طبقت القوانين الفرنسية على الملكية العقارية خاصة على الأملاك الشاغرة وعلى أراضي الدايات والبايات والموظفين الأتراك ثم أراضي الجزائريين الذين غادروها مع الأمير عبد القادر أو مع الأتراك أو الذين أجبروا على الهجرة وكان هدفها من خلال ذلك كله هو فرنسة العقار من جهة وتسهيل عملية إستيلاء أراضي الجزائريين⁽³⁴⁾.

ما يمكن إستخلاصه من خلال ما سبق ذكره هو أن الإدارة الفرنسية قامت بإدخال نظام الشهر العقاري إلى الجزائر بشكل تدريجي في البداية إذ كانت عملية التحول من النظام الإسلامي إلى نظام الشهر العقاري تتم بشكل

إختياري حيث واجهت الإدارة الإستعمارية في البداية مشكل تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية بوجه عام في مجال المعاملات العقارية لاسيما نظام الخراج الجبوس والموارث⁽³⁵⁾ وقد إعتمدت السلطة الفرنسية خلال الحقبة الإستعمارية على نظام الشهر الشخصي فطبقت على التصرفات والمعاملات العقارية التي تتم لفائدة المعمرين في المقابل تم الإبقاء على نظام يحكم الملكية والمعاملات بين المسلمين والذي يستمد قواعده من أحكام الشريعة الإسلامية ويستند على الكتابة العرفية.

و في الأخير يمكن القول أن الإدارة الفرنسية لم تنجح في وضع نظام عقاري ناجح أي نظام الشهر العيني وأنه في الغالب كانت النصوص القانونية متعارضة و غامضة إنتهت في الأخير إلى ترك وضعية عقارية معقدة و مضطربة ، حيث ورثت الجزائر سنة 1962 هذه الوضعية الأمر الذي دفع المشرع الجزائري فيما بعد إلى إعادة النظر في هذه القوانين لذلك فقد سجلت مديرية .

المطلب الثاني : مرحلة ما بعد الإستقلال

بعد فترة طويلة قضاها المستعمر الفرنسي في الجزائر و التي إمتدت 132 سنة إستطاع من خلالها بسط سيطرته على أغلب الأراضي الجزائرية ، جاء فجر الإستقلال سنة 1962 أين أبقى المشرع الجزائري العمل بالقوانين الفرنسية ما عدا التي تتعارض مع السيادة الوطنية و يمكن أن نقسم هذه المرحلة إلى مرحلتين أساسيتين ، المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1975 (الفرع الأول) و المرحلة الممتدة من 1975 إلى غاية يومنا هذا (الفرع الثاني).

الفرع الأول : المرحلة الممتدة من 1962 إلى غاية 1975 :

ورثت الجزائر بعد الإستعمار الفرنسي وضعية عقارية معقدة لا زالت آثارها إلى غاية اليوم تؤثر في تنظيم الملكية العقارية بحيث أن كل القوانين التي إستحدثها المستعمر الفرنسي كان الهدف منها غصب الملكية العقارية للجزائريين وهذا ما أدلى به صراحة النائب البرلماني Humbert بجلسة 30 جوان 1873 متحدثا عن قانون فارني قائلا : " إن هذا القانون ما هو إلا تنويج لجملة من الأوامر ، المراسيم والقوانين التي تهدف كلها لغاية واحدة وهي تحضير و تنظيم الملكية الخاصة على أراضي العرب في الجزائر " وقد أكد هذا المخطط الكاتب Eugène Robe في كتابه قوانين الملكية العقارية في الجزائر⁽³⁶⁾.

وقد بينت بعض الإحصائيات هذه الوضعية التي تركها المستعمر الفرنسي بعد الإستقلال حيث تركت :

- 4.969.102 هكتار أراضي ذات سندات مفرنسة.
- 4.406.356 هكتار أراضي " ملك " بدون سندات.
- 2.071.528 هكتار أراضي " عرش " بدون سندات.

➤ 4.694.214 هكتار أراضي تابعة للدولة.

➤ 4.179.050 هكتار أراضي تابعة للبلديات (37).

لذلك حاولت الجزائر بعد الإستقلال مباشرة التكيف مع هذه الوضعية من خلال تمديد العمل بالقوانين الفرنسية التي كانت سارية المفعول بإستثناء النصوص التي تمس بالسيادة الوطنية أو التي لها طابع إستعماري عنصري أو التي تطال الحريات الديمقراطية (36) ، وقد صدر قرار من المجلس الأعلى (المحكمة العليا حاليا) بتاريخ 1967/02/15 يعتبر أن كل القوانين الفرنسية حول الملكية العقارية متعارضة مع السيادة الوطنية ويجب عدم تطبيقها (38).

أولا : حماية وتسيير الأملاك الشاغرة

أول ما قام به المشرع الجزائري مباشرة بعد الإستقلال هو جرد الأملاك الشاغرة التي تركها المستعمر الفرنسي قصد المحافظة عليها وذلك بموجب الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 24 أوت 1962 ، المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

بعدها أصدر المرسوم رقم 88/63 المؤرخ في 18/03/1963 ، المتعلق بتنظيم الأملاك الشاغرة حيث نص هذا المرسوم على أن كل أجنبي مهما كانت جنسيته تولى عن أملاكه العقارية و المنقولة لمدة أربعة أشهر يتعرض لدخول أملاكه ضمن الأملاك الشاغرة (39).

وقد فصل المشرع الجزائري سنة 1966 في هذه الأملاك وذلك بإنتقال ملكيتها إلى الدولة بمقتضى الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 ، المتضمن إنتقال الأملاك الشاغرة للدولة.

ثانيا : قانون التوثيق لسنة 1970: سعى المشرع الجزائري جاهد منذ الإستقلال إلى تطهير الملكية العقارية وذلك بإخضاع العقود إلى التوثيق فأصدر أول قانون لهذا الغرض وهو القانون رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970 ، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق (40) والذي نص صراحة على شرط الرسمية في العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية حيث جاء في نص المادة 12 منه ما يلي : " زيادة على العقود التي يأمر القانون بإخضاعها إلى شكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن ملكية عقار أو حقوق عقارية في شكل رسمي ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ". مع العلم أنه بدأ العمل بها القانون بداية من الفاتح جانفي من سنة 1971 (41).

ثالثا : قانون الثورة الزراعية 1971 : بعدها أصدر المشرع الجزائري المرسوم رقم 276/63 المؤرخ في 26/07/1963 الذي نص على تأميم الأراضي المنهوبة أو التي وضعت تحت حراسة لصالح " القياد " والأغوات والباشاوات وكل أعوان الإستعمار.

بالإضافة إلى الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 ، المتضمن إنتقال ملكية الأملاك الشاغرة للدولة حيث جاء هذا الأمر أشمل من المرسوم رقم 88/63 (42).

الفرع الثاني: المرحلة الممتدة من 1975 إلى غاية يومنا هذا

تميزت هذه المرحلة بإصدار أهم قانون بعد الإستعمار وهو الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 ، المتضمن إعداد المسح العام للأراضي وتأسيس السجل العقاري و الذي تبنى المشرع الجزائري من خلاله نظام الشهر العيني بشكل نهائي غير أن هذا النظام لا يمكن الإعتماد عليه بصفة نهائية إلا إذا تم مسح كل الأراضي و هذا ما شكل عقبة كبيرة نظرا لأن هذه العملية تكفل خزينة الدولة بمبالغ باهظة جدا ناهيك عن ما تتطلبه من إمكانيات بشرية مؤهلة لذلك إعتد المشرع الجزائري في المقابل على نظام الشهر الشخصي كمرحلة انتقالية لذلك سنتطرق في هذا الفرع إلى الآليات التي إعتدها المشرع الجزائري لتطهير الملكية العقارية.

أولا: نظام الشهر العيني كآلية لتطهير الملكية العقارية الخاصة

تبنى المشرع الجزائري كما سبق الذكر هذا النظام بموجب الأمر رقم 74/75 وكذا المرسومين التنفيذي رقم 76-62 و 76-63 ، المؤرخين في 25 مارس 1976 ، المتضمنين إعداد المسح العام للأراضي و تأسيس السجل العقاري والذي حاول من خلالهم تطهير الملكية العقارية الخاصة من جهة وتوفير الإلتمان العقاري من جهة أخرى حيث يعتمد هذا النظام على السجل العقاري كأساس قانوني للعقار⁽⁴³⁾ و المسح العام للأراضي كأساس مادي لهذا السجل.

1- المسح العام للأراضي:

نصت المادة 2 من الأمر رقم 74/75 تنص على أن مسح الأراضي يعد النطاق الطبيعي للعقارات ويكون أساسا ماديا للسجل العقاري ، يعني ذلك أنه لا يمكن الحديث عن سجل عقاري في نظام الشهر العيني دون القيام بأعمال المسح والتي تنقل لنا وضعية العقارات و طبيعتها و مضمونها المادي و جمع المعلومات المتعلقة بها سواء تعلق الأمر بالمساحة أو الحدود أو الإتفاقات أو غير ذلك.

2- مسك السجل العقاري:

يقوم نظام الشهر العيني على العقار محل التصرف حيث يمسك سجل على مستوى المحافظة العقارية يسمى بالسجل العقاري والذي تخصص فيه صفحة أو أكثر لكل عقار تفيد فيها كل التصرفات التي ترد عليه إنطلاقا من وثائق مسح العام للأراضي في المناطق التي تمت فيها عملية المسح مع تحديد موقع العقار و حدوده ، رقمه و مساحته ويسمى العقار بالوحدة العقارية⁽⁴⁴⁾.

3- تسليم الدفتر العقاري:

نصت المادة 19 من الأمر رقم 74/75 السالف الذكر على أنه: " تسجل جميع الحقوق الموجودة على عقار ما وقت الإشهار في السجل العقاري وفي الدفتر العقاري الذي يشكل سند ملكيته".

فالدفتري العقاري يشكل سند الملكية المترتب على التقييم النهائي للسجل العقاري و هو يشكل حجية مطلقة للملكية العقارية وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 811/282 المؤرخ في 23/02/2005 و الذي قضى بأنه: "

لا يجوز إعادة النظر والمنازعة في الحقوق الناتجة عن التقييم النهائي للعقارات الممسح في الدفتر العقاري إلا قضائياً " (45).

ثانياً: الآليات الموازية لعملية المسح

نظراً لقلّة التأطير ومشاكل أخرى عرقلت في السير الحسن لعمليات مسح الأراضي والتي تعد النطاق الطبيعي للعقارات كما سبق الذكر بالإضافة إلى وجود مساحات كبيرة تفتقد لسندات ملكية ، فإن ذلك أدى إلى تعطل المشاريع التنموية التي باشرتها الجزائر في إطار الإصلاحات الإقتصادية والتعهدات التي قطعتها مع شركائها الأجانب في ظل تطوير الإستثمار ومنح الأوعية العقارية لبعث النشاطات.

لذلك حاول المشرع الجزائري تطهير الملكية العقارية في المناطق التي لم تخضع لعمليات المسح العقاري عن طريق وضع آليات أخرى فأصدر المرسوم رقم 352/38 المؤرخ في 1983/05/21 ، المتضمن سن إجراء إثبات التقادم المكسب و إعداد عقد الشهرة المتضمن الاعتراف بالملكية حيث إستمر العمل بهذا القانون طيلة 24 عاماً.

غير أنه و بسبب الإشكالات العملية التي طرحها هذا الإجراء نظراً لسطحية إعداده كونه يتضمن إجراءات بسيطة وسريعة للاعتراف بالملكية حيث شكلت هذه المحدودية نقص حقيقي و جوهري في مصداقية عقد الشهرة ومن أجل تدارك هذه النقائص عمد المشرع الجزائري إلى إرساء إجراء آخر لمعينة الملكية العقارية الخاصة وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون رقم 02/07 المؤرخ في 2007/02/27 وذلك قصد تسريع عمليات المسح من جهة والتقليل من المنازعات القائمة بشأنها من جهة أخرى.

إلى جانب عقد الشهرة و قانون التحقيق العقاري سن المشرع الجزائري آلية أخرى في المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري وهي شهادة الحيازة والتي إستفاد من خلالها العديد من الأشخاص من سندات تثبت ملكيتهم وتمكنهم من الحصول على قروض.

لذلك سوف سنتطرق إلى الآليات التي إستحدثها المشرع الجزائري وهي عقد الشهرة وشهادة الحيازة وكذا إجراء معينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري.

1- عقد الشهرة :

يعتبر عقد الشهرة أول إجراء سنه المشرع الجزائري لتشجيع وحث الأشخاص الذين يحوزون على عقارات لم تشملها بعد عمليات المسح للحصول على سندات تثبت ملكيتهم عن طريق إجراءات بسيطة وسريعة.

وقد تبني المشرع الجزائري هذا النوع من العقود من أجل تطهير الوضعية العقارية للعقارات التي لم تخضع بعد لعمليات المسح وهذا ما أكده القرار رقم 129947 المؤرخ في 1998/03/09 الصادر عن الغرفة العقارية للمحكمة العليا والذي نص على : "...لأن المرسوم 352/83 يرمي إلى تطهير الوضعية العقارية للأموال التي لم تتم فيها بعد عمليات مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري" (46).

2- شهادة الحيازة :

لقد نصت المادة 39 من القانون رقم 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 ، المتضمن التوجيه العقاري على أنه : " يمكن لكل شخص حسب مفهوم المادة 823 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 ، يمارس في أراضي الملكية الخاصة ، التي لم تحرر عقودها ملكية مستمرة⁽⁴⁷⁾ وغير منقطعة وهادئة وعلانية لا تشوبها شبهة أن يحصل على سند حيازي يسمى " شهادة الحيازة " وهي تخضع لشكليات التسجيل والإشهار العقاري و ذلك في المناطق التي لم يتم فيها إعداد سجل مسح الأراضي".

أما المرسوم التنفيذي رقم 254/91 المؤرخ في 27 جويلية 1991 ، المتضمن كفيات إعداد شهادة الحيازة و تسليمها فقد فصل أكثر في هذه الشروط و ذلك من خلال المادة 02 منه والتي نصت على ما يلي : " مع مراعاة الشروط المحددة بموجب المادة 39 من القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 يتولى إعداد شهادة الحيازة و تسليمها رئيس المجلس الشعبي المختص إقليميا بناء على عريضة من الحائز أو الحائزين تقدم إما بمبادرة منهم أو في إطار جماعي كما هو محدد في المادة 03 أدناه ."

وقد إشتراط المشرع الجزائري لطلب شهادة الحيازة أن تتوفر في العقار المعني مجموعة من الشروط وهي:

أولا : أن يكون العقار من نوع الملك الخاص

إستبعد المشرع الجزائري من مجال شهادة الحيازة الأملاك الوطنية العامة والخاصة التابعة للدولة أو الولاية أو البلدية و كذا الأملاك الوقفية من منظور القانون رقم 90 -30 المؤرخ في 1990/12/01 ، المتضمن قانون الأملاك الوطنية⁽⁴⁸⁾.

تكمن العلة في إستبعاد الأملاك الوطنية العامة والخاصة من مجال شهادة الحيازة في تطبيق نص المادة 693 من القانون المدني التي تحظر عدم جواز إكتساب الأملاك العامة بالتقادم.

ثانيا : أن تكون العقارات المعنية بالحيازة غير ممسوحة

بما أن شهادة الحيازة تعتبر آلية يتم تطهير من خلالها الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة فإن المشرع الجزائري إشتراط لتسليمها أن يقع العقار المراد حيازته في منطقة لم تمسحها عملية المسح وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 39 من قانون التوجيه العقاري.

3- معاينة الملكية العقارية وتسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري :

رغم أن المسح العام للأراضي يشكل الحل الذي يسمح بالتطهير الشامل للوضعية العقارية لمجمل التراب الوطني إلا أنه يظل هدفا إستراتيجيا و إنجازه النهائي لا يتم في أقرب الآجال نظرا للطبيعة المعقدة للعملية من جهة و ما تحتاجه من تكاليف باهظة من جهة أخرى لهذا السبب كان لزاما على المشرع الجزائري إستحداث آلية أخرى بهدف تطهير الملكية العقارية الخاصة في المناطق غير الممسوحة ضمن ما اعتبر مرحلة انتقالية لنظام الشهر الشخصي وهو

إجراء معاينة الملكية العقارية و تسليم سندات الملكية عن طريق التحقيق العقاري بموجب القانون 07 - 02 المؤرخ في 2007/02/27.

وقد بين هذا القانون شروط الإستفادة من هذا الإجراء وهي :

أ - أن يكون العقار واقعا في منطقة غير ممسوحة

طبقا لما ورد في نص المادة الثانية فقرة أولى من القانون رقم 07- 02 فإن هذا الإجراء يطبق على العقارات التي لم تخضع لعمليات المسح المنصوص عليها في الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري وهذا أمر طبيعي أن يتم تأسيس هذا الإجراء ليشمل العقارات التي تأخرت بشأنها عملية المسح ، لأنه بمجرد إتمام عملية المسح يسلم الدفتر العقاري كسند رسمي خاص بذلك العقار ، بالإضافة إلى العقارات التي باشرت فيها مديرية مسح الأراضي عملية المسح لكن لم يتم إيداع الوثائق المسححة على مستوى المحافظة العقارية وهذه العملية تسمى بالقيود الأول.

ب : أن لا يحوز صاحب العقار على سند ملكية أو له سند ملكية محرر قبل تاريخ 01- 03 - 1961

يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها على سندات تثبت ملكيتهم للعقار كحالة العقود العرفية الثابتة التاريخ قبل 01 جانفي 1971 فالمشرع الجزائري أخذ بحجية هذه العقود العرفية و جعل لها مكانة بين الرسمية و يتضح ذلك من خلال نص المادة 328 من القانون المدني الجزائري بالإضافة إلى العقارات التي يحوز أصحابها على سندات ملكية محررة قبل تاريخ 1961/03/01 وذلك قصد تطهيرها باعتبار أن هذه السندات لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحقيقية للعقار ، حيث ثارت بشأنها الكثير من المنازعات وذلك ما نصت عليه صراحة المادة 2 فقرة 2 من القانون رقم 02-07 : " يشمل هذا الإجراء العقارات التي لا يحوز أصحابها سندات ملكية أو التي حررت بشأنها سندات ملكية قبل أول مارس سنة 1961 و التي لم تعد تعكس الوضعية العقارية الحالية "

للإشارة فإن هذا القانون بالرغم من أن المشرع الجزائري عول عليه كثيرا في تطهير الملكية العقارية الخاصة و بالرغم من مرور أكثر من 11 سنة على سنه إلا أنه لم يحقق الأهداف المرجوة منه لعدة أسباب أهمها :

- نقص الإشهار بهذه العملية حيث أن أغلب الأشخاص يجهلون هذا الإجراء.
- نقص خبرة المحققين العقاريين المعينين مباشرة لهذا الغرض و عدم إطلاعهم على التشريع العقاري.
- نقص الإمكانيات البشرية والمادية التي سخرت لهذه العملية.

الخاتمة :

إن المراحل التاريخية التي مر بها نظام الشهر العقاري في الجزائر عامة و مرحلة الإستعمار الفرنسي خاصة أثرت بشكل كبير على المحاولات التي قام بها المشرع الجزائري منذ سنة 1975 عندما تبنى نظام الشهر العيني لتطهير الملكية العقارية الخاصة ، حيث خلف هذا الأخير وضعية قانونية للعقار غير سوية لا زالت آثارها إلى اليوم تؤثر في تنظيم الملكية العقارية في الجزائر بحيث أن كل النصوص التي أوجدها الإستعمار الفرنسي كانت تهدف إلى غصب الملكية العقارية للجزائريين و تفتيتها.

لكن بالرغم من ذلك حاولت الجزائر التجاوب مع هذه الوضعية من حيث نظام الشهر المتبع على إعتبار إعتقاد نظام الشهر العيني إلى جانب نظام الشهر الشخصي في المناطق غير المسوحة جعلت السندات المسلمة في إطاره لا تعكس الوضعية الحقيقية للعقار.

الاحالات والهوامش :

- 1 - القرآن الكريم ، سورة البقرة ، الآية 282.
- 2 - أنظر زهدور إنجي هند ، حماية التصرفات القانونية وإثباتها في ظل نظام الشهر العقاري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه في الحقوق 2015 - 2016 ، ص 9.
- 3 - أنظر ويس فتحي ، الشهر العقاري في القانون الجزائري والقوانين المقارنة ، الطبعة الثانية ، دارهومة الجزائر ، 2015 ، (ص ، ص) ، 193 ، 194.
- 4 - راجع قزما خوري يوسف ، مختارات من القوانين العثمانية ، الطبعة الأولى ، دار الحمراء ، بيروت لبنان 1990 ، ص 50.
- 5 - أنظر حمدي باشا عمر "نقل الملكية العقارية" دارهومة ، طبعة 2002 ، ص 58.
- 6 - أنظر حميدي محمد لين ، نظام تورنس للشهر العقاري وتطبيقاته في النظام العقاري الجزائري ، دارهومة ، الجزائر ، 2015 ، ص 78.
- 7 - أنظر ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 200.
- 8 - أنظر ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 195.
- 9 - أنظر عيسى يزير ، السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في التاريخ المعاصر ، جامعة الجزائر ، 2008 - 2009 ، ص 8.
- 10 - أنظر حميدي محمد لين ، (ص ، ص) (80 79) .
- 11 - أنظر حميدي محمد لين ، المرجع السابق ص 80.
- 12 - أنظر ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 199.
- 13 - الإمام علاء الدين أبي بكر بن مسعود الكساني الحنفي ، بدائع الصنائع في ترتيب الشرائع ، الجزء السادس ، الطبعة الثانية ، دارالكتب العلمية ، بيروت ، لبنان ، 1982 ، ص 194.
- 14 - ناصر الدين سعيدوني ، دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، 1986 ص 40.
- 15 - أنظر حميدي محمد لين ، المرجع السابق ، ص 80.
- 16 - راجع طلحة محمد غليسي ، الشهر العقاري كآلية لحماية الملكية في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص قانون إداري ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، الجزائر ، 2013-2014 ، ص 21.
- 17 - راجع ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 198.
- 18 - أنظر حميدي محمد لين ، المرجع السابق ، ص 81.
- 19 - أنظر ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 198.
- 20 - أنظر حميدي محمد لين ، (ص ، ص) (80 ، 81) .
- 21 - كريمة فردي ، الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، رسالة ماجستير في الحقوق ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2008 ، ص 56.
- 22 - أنظر ليلى طلبية ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دارهومة ، الجزائر الطبعة الثانية ، 2012 ص 15.
- 23 - أنظر زهدور إنجي هند ، المرجع السابق ، ص 15.
- 24 - أنظر حميدي محمد لين ، المرجع السابق ، ص 84.
- 25 - أنظر طلحة محمد غليسي ، المرجع السابق ، ص 22.

- 26 - أنظر طلحة محمد غليسي ، نفس المرجع ، ص 23.
- 27 - أنظر حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2015 ص 208.
- 28 - أنظر حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 210.
- 29 - راجع ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 208.
- 30 - صدر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية بتاريخ 9 أوت 1873.
- 31 - أنظر حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، المرجع السابق ، ص 209.
- 32 - أنظر حمدي باشا عمر ، ليلى زروقي ، نفس المرجع ، (ص ، ص) (210 ، 211).
- 33 - أنظر ليلى طلبة ، المرجع السابق ، ص 17.
- 34 - أنظر شربالي مواز ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق ، ص 16.
- 35 - أنظر لبيض ليلى ، منازعات الشهر العقاري في التشريع الجزائري ، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، 2011-2012 ، ص 45.
- 36 - أنظر القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 ، المتضمن التمديد حتى إشعار آخر لمفعول التشريع النافذ إلى غاية 1962/12/31 ، ج ر عدد 02 بتاريخ 1963/01/13 ، الملغى بالأمر رقم 29/73 المؤرخ في 1973/07/05 ج ر عدد 62.
- 37 - Amar Aloui , Propriété et régime foncier en algerie , éditions houma , Algerie , 2011 , pp 67 - 68
- نصت المادة 2 من الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 1966/05/06 على ما يلي : تنتقل ملكية الأموال المنقولة والعقارات الشاغرة إلى الدولة .
- 38 - راجع ويس فتحي ، المرجع السابق ، ص 211.
- 39 - لقد تم إلغاء هذا المرسوم بالمرسوم رقم 278/80 المؤرخ في 1980/11/29 المتضمن إلغاء المرسوم رقم 88/63 والمتضمن تنظيم الأملاك الشاغرة حيث صار الأجنبي بموجب هذا المرسوم يتمتع بحصانة قانونية لممتلكاته العقارية والتجارية مثله مثل الجزائري في المعاملات العقارية فمنذ صدور هذا المرسوم أبعدت شهادة عدم الشغور في كل تصرف عقاري.
- 40 - تم إلغاء هذا القانون بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 ، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- 41 - أنظر المادة 53 من الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 1970/12/15 ، المتضمن تنظيم مهنة التوثيق.
- 42 - راجع حمدي باشا عمر و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، طبعة 2006 ص 42.
- 43 - راجع حمدي باشا عمر و ليلى زروقي ، المنازعات العقارية ، المرجع السابق ، ص 45.
- 44 - تنص المادة 03 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتضمن تأسيس السجل العقاري والمسح العام للأراضي على ما يلي : 'يعد السجل العقاري الوضعية القانونية للعقارات ويبين تداول الحقوق العينية'.
- 45 - الموقع الإلكتروني : <http://avocats-sba.dz/arrets-1021.html> ، تاريخ الدخول : 2018/01/30.
- 46 - حمدي باشا عمر ، آليات تطهير الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة الثانية ، دار هومة ، 2014 ، ص 16.
- 47 - 'استعمل المشرع الجزائري في النص العربي مصطلح 'ملكية مستمرة' عكس النص الفرنسي الذي جاء أكثر وضوحاً "POSSESSION CONTINUE" وهو يعني "حيازة مستمرة" .
- 48 - تنص المادة 2 من المرسوم رقم 91-254 المؤرخ في 1991/07/27 الذي يحدد كيفيات إعداد شهادة الحيازة وتسليمها المحدثة بموجب المادة 39 من القانون رقم 90-25 المؤرخ في 1990/11/18 على : " لا تقبل العريضة إلا إذا كانت الحيازة ممارسة وفق أحكام المادة 413 من قانون الإجراءات المدنية ، منذ سنة على الأقل وكان الأمر متعلقاً بأراضي الملكية الخاصة التي لم تحرر عقودها ، وتقع في بلدية أو جزء من بلدية لم يتم مسح الأراضي فيها".