

التشريع العقاري الاستعماري في الجزائر خلال القرن التاسع عشر القطاع الوهراني نموذجاً

~~~~~ بليل محمد \*

كان هدف الاستعمار الفرنسي الأساسي من احتلاله للجزائر ضم ممتلكات جديدة إلى الإمبراطورية الفرنسية، وعندما وطأت أقدامه أرض الجزائر، لأول مرة وجدت الإدارة المنصبة في الجزائر بمختلف أجهزتها العسكرية والمدنية أراضي عديدة، تخضع لنظام الشرع الإسلامي والعرف التقليدي.

لنتساءل كيف وجدت هذه الإدارة طبيعة الملكيات الجزائرية وقوانينها التي كانت تسيروها؟ وكيف تعاملت مع تلك القوانين التقليدية التي كانت تسيّر الملكيات؟ وما هي الإجراءات والقوانين الاستعمارية التي أدخلتها عليها<sup>1</sup>؟

### 1- محاولات الأولى لفرنسة العقار الجزائري

#### أ- واقع القوانين الصادرة بين 1830 و 1863

بالرجوع إلى الأسباب الحقيقية التي دفعت الإدارة الاستعمارية إلى إدخال تشريعات عديدة، تخص العقار في الجزائر، لا بد لنا من معرفة وضعية الأراضي في الجزائر قبل أن تخضع للقانون الفرنسي، فالملكية في الجزائر كانت على أشكال عديدة بالقطاع لوهران، حسب الكثير من الدراسات وهي كالآتي<sup>2</sup>:

- أراضي الملك، تعود لأصحابها بالاكْتِسَاب لهم حقا استثنائيا ومطلقا بالتنازل عنها أو بيعها بكل حرية أو استعمالها أو تقديمها كهبة وكذلك القيام بتأجيرها أو رهنها أو حبسها .

- أملاك المخزن وهي أملاك الدولة أو البايليك في عهد الأتراك.

- أملاك جماعية تتخذ عدة مصطلحات في الجزائر، منها أرض " العرش " خاضعة للقبيلة، حيث تنتفع منها، ويستطيع الفرد أن يورثها لأبنائه، ولكنه لا يستطيع بيعها، وإذا ما تركها فرد من الجماعة لمدة معينة فإن مجموعة القبيلة أو الدوار فيما بعد تقدمها لفرد آخر.

أما في القطاع الوهراني، فكان يطلق عليها مصطلح "السبقة"<sup>3</sup> Sebga، وبذلك فهي شيء معنوي خاضع للدولة حسب إدعاء الإدارة الاستعمارية، وسيكون هذا النوع من الملكيات عرضة لتشريعات استعمارية خطيرة.

\* أستاذ مساعد، قسم التاريخ، جامعة بن خلدون، تيارت

- أملاك الحبوس: كانت عبارة عن أملاك خاضعة لفرد أو جماعة قدمت للجمعيات الخيرية أو الأوقاف للتمتع بها، دون التناول عنها من قبل الهيئة الخيرية التي استفادت منها، وهذا النوع من العقارات سيتعرض هو الآخر إلى سياسة التشريع الاستعمارية، وبذلك ففرنسا نقضت في نظرنا الاتفاقية التي عقدتها مع الداى حسين في جويلية 1830.

يوضح لنا الأستاذ "أجرون"<sup>3</sup>، كيفية اصطدام الإدارة الاستعمارية ذات الطابع الاستيطاني بقانون إسلامي تخضع له تلك الأراضي ويعرف تقليدي يصعب عليها النفاذ إليهما. فاستغلت نظرة الشرع الإسلامي للأرض التي حددت نوعيتها على نوعين:

□ أراضي حية مستغلة، فتلك أجلتها إلى ظروف أخرى تكون أكثر مناسبة للبث فيها.

□ أراضي ميتة، غير مستغلة، قامت بالاستيلاء عليها، مستغلة القانون الإسلامي الذي يبيح إحياء أرض الموات وتصبح بذلك ملكا للذي يستغلها.<sup>4</sup>

ومن جهة أخرى، ركزت الإدارة الاستعمارية جهودها للاستيلاء على المزيد من الأراضي، فاعتبرت أراضي القبائل المتفضة، الراضة للاحتلال كقبائل معادية ينبغي الاستيلاء على أراضيها ومصادرتها.

ولهذه الغاية قامت فرنسا بالجزائر قبل إصدار أمرية 22 جويلية 1834 إلى تحديد طبيعة النظام الاستعماري في الجزائر، من خلال العديد من المراسيم والقرارات الأولية للتحكم في العقار الجزائري، فبعد شهرين من وثيقة الاستسلام، صدر قرار 21 سبتمبر 1830 بالاستيلاء على "الحبوس" رغم طابعها الخيري الخاص بالمدارس والمساجد والمؤسسات العمومية<sup>5</sup>، لأن فرنسا كانت بحاجة إلى مراكز استيطانية في المناطق التي خضعت للاحتلال، ولذلك ستواصل من عملياتها الأولى للاستيلاء على الملكيات وترك الأوربيين يشترون من الجزائريين الأراضي بقوانينهم التقليدية، لأنها كانت منشغلة بالحرب.

و فرضت أمرية 28 أوت 1832 إخضاع جميع المعاملات بين الجزائريين والأوربيين إلى القوانين الفرنسية<sup>6</sup>، بينما وحدت أمرية 22 جويلية 1834 "الوضعية القانونية للجزائر بالنسبة لفرنسا"<sup>7</sup> فوضعت نوعية الأراضي التي ستطبق عليها النصوص التشريعية بهدف نزاع الملكيات ومصادرتها وفق القانون، وقد حددت فرنسا معالم واضحة وأعطت الموافقة لقادتها العسكريين بتنفيذ مشاريعهم الاستيطانية، خاصة الجنرال "بوجو" الذي عمل على تعمير الأرض وحرثها بواسطة جنوده منذ 1840، هادفا من ذلك إلى إخضاعها بشكل نهائي<sup>8</sup>.

ويتبادر في نظرنا أن الإدارة الاستعمارية، وجدت نفسها أمام عدة إشكاليات قانونية ومأزق حقيقي في التعامل مع جماهير المسلمين الراضة للاحتلال، لكن ذلك لم يمنع من وجود تعاملات أولية بحكم الأمر الواقع الذي فرضه الاحتلال على الجزائريين، فمن جهة ظل معظم الجزائريين البعيدين عن تأثيرات المستوطنين، يتعاملون وفق قانونهم الإسلامي وعاداتهم وقضائهم الخاص، حسب المذهب المالكي بنسبة 95%، وهي مبادئ وممارسات كانت تناسب حياتهم الاجتماعية<sup>9</sup>، ومن جهة أخرى إصرار الإدارة الاستعمارية على اعتبار الأرض "المادة الأولية للاستيطان"<sup>10</sup> حسب دراسة لجنة التحقيق لسنة 1892 بزعامة "جول فيري".

لذلك فالمشرع الاستعماري برمته في الجزائر سيجتهد من أجل إدخال القانون الفرنسي إلى العقار الجزائري ومحاوّل تنظيمه وفق إجراءات ومراسيم تشريعية محاولة منه إيجاد قانون بديل للقانون الإسلامي، وفق إجراءات معاصرة، لأن المشرع لم يجد قانونا خاصا وواضحا بنقل الملكية وفق القانون الفرنسي، ذلك ما عبر عنه الحقوقيون الأوائل الذين واكبوا عملية الاحتلال<sup>11</sup>.

وأصبح بإمكان الهيئات المحلية القيام بالتشريع للجزائر، حيث صدر مرسوم 01 أكتوبر 1844 الذي كان يهدف إلى إيجاد صيغ جديدة لانتقال الأرض ما بين الجزائريين والأوربيين، و الذي أبطل قانونية شراء الأرض بالطرق السابقة وكل

الإشكاليات والنزاعات المترتبة عن انتقال الأرض ما بين 1830 - 1844، أما مرسوم 21 جويلية 1846 فقد فرض على كل مواطن يريد بيع أرضه، سندات ملكية وأن وزارة الحرب وحدها هي المخولة بمنح العقود للأوربيين<sup>12</sup>، وأن الأراضي التي ليس لها السندات ستخضع للدولة لتتصرف بها الإدارة المحلية في الجزائر.

وكان هدف المرسومين السابقين الذكر، منح الأراضي إلى المستوطنين والقضاء على نظام الحبوس والاستيلاء على الأراضي بطرق عديدة ومنح عقود معينة وفق إجراءات التشريع الفرنسي، حتى تتمكن الإدارة الاستعمارية في الجزائر من تسهيل عملية شراء تلك الملكيات من قبل الأوربيين إلى الجزائر<sup>13</sup>.

و بدأت تتحدد معالم السياسة التشريعية للاستعمار الفرنسي، في عهد الجمهورية الثانية من خلال المادة 109 من دستور 4 نوفمبر 1848 التي جعلت من الجزائر ترابا فرنسيا<sup>14</sup>، "وستدار بقوانين خاصة إلى غاية صدور قانون خاص يخضعها للنظام الحالي للدستور"، وبهذا التصريح يتجلى بوضوح أن الإدارة الاستعمارية جادة في تنظيم العقار في الجزائر بما يخدم مصالحها، خاصة الاستيطان الرسمي وإدخال رؤوس الأموال للمستثمرين الفرنسيين وتشجيع الهجرة الأوربية إلى الجزائر، لكن نابليون الثالث الذي انقلب على الجمهورية الثانية، سيتوج نفسه إمبراطورا على الفرنسيين والعرب، ويحاول المقربون منه، وهم بعض القادة العسكريين والسياسيين الراغبين في إيجاد سياسة توفيقية بين العرب والأوربيين التغلب على مشكل العقار و مواجهة بعض العناصر المتطرفة، التي باتت تدافع عن الاستيطان وأخذ المزيد من أراضي الجزائريين، بإصدار قانون عقاري جديد بتاريخ 16 جوان 1851<sup>15</sup>، يحاولون من خلاله إدخال التشريع الفرنسي على العقار في الجزائر، وحسب "ديمونت"<sup>16</sup> فإنه الميثاق العقاري الأول في الجزائر.

ونستخلص من دوافع صدوره، بأن مشروع القانون كان يهدف إلى تأسيس وتوسيع الملكية العمومية و ملكية الدولة، والاعتراف بالملكيات الخاصة للأهالي الجزائريين والأوربيين بشروط منها: - توفر العقود والسندات - و صيانة الملكية الخاصة، فالمادة 10 من القانون توضح ما يلي:

"فالملكية مصانة ومحمية دون التفرقة بين المالكين الأهالي والمالكين الفرنسيين أو آخرين"<sup>17</sup>.

ولكن هذا القانون لم يعترف بحق القبائل في ملكية الأراضي المشاعة (الجماعية)، واعترف بحق الانتفاع بها فقط، وقامت الإدارة من جانبها بإفراغ القوانين العرفية المنظمة للعقار في الجزائر من محتواها، والضغط على القبائل بتجميعها وحصرها في مناطق معينة، والاعتراف لها بالملكيات فيها، مقابل أن تتخلى عن الأراضي الجماعية التي لا تحتاجها<sup>18</sup>، ومن خلال المناقشات البرلمانية العديدة حول الموضوع تباينت الآراء حوله في مجال أحقية القبائل الجزائرية بامتلاك الأراضي التي كانت تنتفع بها، قد يكون هذا الرأي اقترح من بعض المقربين من العرب، في حين كانت آراء أخرى ترى ضرورة اعتبار الأراضي المتبقية منها، أراض تابعة للدولة مؤجرة للقبائل<sup>19</sup>.

حاول المشرع الاستعماري إقناع الجزائريين التخلي عن الأراضي الفائضة، مقابل حصرهم في مناطق محدودة (Cantonnement)، وبالتالي فرض الأمر الواقع عليهم. وبذلك ففانون 1851 تراجع عن الإجراءات العقارية السابقة، من خلال إدخاله لنظام الملكية الفردية على أراض العرش الجزائرية<sup>20</sup>. وهنا تتضح أمامنا إشكالية تلك التشريعات وتناقضها مع الميراث، ومحاولة المشرع الفرنسي تطبيق القانون الفرنسي على الأقل في هذه المرحلة على الأراضي التي أصبحت في يد الأوربيين، وتلك التي تنازل عنها الجزائريون تحت أشكال معينة بفعل ضغط الإدارة الاستعمارية.

وبعد زيارة نابليون الثالث إلى مناطق عديدة من الجزائر، وجد أمامه شعبا عريقا بمكوناته وتقاليد، ولاحظ بنفسه مدى الظلم الذي يتعرض له الجزائريون، خاصة وأن المقربين منه مثل "بليسي" Pélissier الحاكم العام و"لاباسي" Lapasset المسؤول عن قيادة الجيش، بمستغنام أقنعوه بضرورة التعامل مع العرب<sup>21</sup>، و ضرورة إصدار قانون آخر أكثر ملاءمة للواقع الجديد

و مراعاة للمجتمع الجزائري الذي انطوى على نفسه ولم يستطع الاندماج في الاقتصاد الرأسمالي، بعدما كانت القبيلة هي الخلية الاجتماعية الأساسية التي ترتبط فيما بينها بصلات وثيقة. و رغم ذلك لم تنفتت الملكيات الجماعية، وبقيت الأحلاف القبلية درعا متينا ضد المخاطر والمستجدات، حسب مؤلفي كتاب "الجزائر بين الماضي والحاضر"<sup>22</sup>.

#### ب- إصدار القرار المشيخي سناتوس كوسلت 22 أبريل 1863 وأهدافه:

بعد عودة نابليون إلى فرنسا ودراسته لمجموع التقارير والاقتراحات الخاصة بالتعامل مع الأهالي المسلمين وتأثره بالأفكار السانسييمونية ذات الطابع الاشتراكي، وجد نفسه حسب تقارير المقرين منه ملزما بإدخال تعديلات على المراسيم السابقة وقانون 1851 العقاري، لكي تتمكن فرنسا في هذه المرحلة من التحكم في الوضع الفلاحي، لأن أدواته هم الجزائريون الممارسون للعمل الفلاحي وأن فرنسا بأمس الحاجة إلى توفير المحاصيل الفلاحية ودخول حركة رؤوس الأموال، وبالتالي فالقانون سوف يعكس لنا تصورا "ليبراليا" في ثوب عسكري بصور القرار المشيخي الجديد.

قام نابليون الثالث بإرسال رسالة إلى الحاكم العام "بليسي" في 6 فبراير 1863 ليحاول إقناع العرب بالتكيف مع فكرة "المملكة العربية" التي طرحها نابليون، وفق القرار المشيخي المعروف "بالسناتوس كونسلت" Senat us consulte الذي ناقشه مجلس الشيوخ يوم 8 أبريل 1863<sup>23</sup>.

قام مؤرخو التشريع الاستعماري بتحليل كثيرا من مواد مستعنيين بما جاء في أسباب المشروع الذي وافق عليه مجلس الشيوخ يوم 22 أبريل 1863<sup>24</sup>، واعتبر هذا القانون من أهم الوثائق الخاصة بالريف الجزائري، لأنه ارتبط بعدة عمليات مسّت الفلاح الجزائري وملكيّاته العقارية وألزمته بإجراءات عديدة<sup>25</sup>، وكان هذا التشريع يخضع لطموحات أصحاب رؤوس الأموال الضخمة، بدفع العقار الجزائري نحو السوق العقارية لتتم عمليات التبادل بعد أن ينفذ إليها الأوروبيون، ولن يتم ذلك إلا بإدخال نظام الملكية الفردية عليها<sup>26</sup>.

ذلك ما توضحه بعض مواد القرار المشيخي التي وردت في الكشف الرسمية الفرنسية<sup>27</sup>:

**المادة الأولى:** تعتبر القبائل الجزائرية مالكة للأراضي التي كانت تتمتع بها بشكل دائم وتقليدي بأي عقد كان [...] وتثبت جميع العقود الناتجة عن المعاملات بين الأهالي والدولة...

**المادة الثانية:** تتداول إداريا وفي أقرب مدة ممكنة حول :

- تحديد أراضي القبائل (حصرها).

- توزيع الأراضي المحددة ما بين مختلف الدواوير، لكل قبيلة في التل و في المناطق الأخرى الفلاحية، حيث ستحتفظ بخصائصها كملكيات بلدية...

وتم تكليف المكاتب العربية بالإشراف على عملية مسح الأراضي وتطبيق مواد سيناتوس كونسلت لـ 22 أبريل 1863 وفق عمليات رئيسية كالآتي :

□ تحديد أراضي القبائل.

□ توزيع الأراضي المحددة إلى دواوير.

□ إدخال نظام الملكية الفردية داخل كل ملكية دوار.

بمعنى أنه قسّم الأراضي إلى خمسة أنماط هي<sup>28</sup>:

□ أراضي ملك (عائلية)

□ أراضي عرش (خاضعة للقبيلة) و- أراضي بلدية، و- أملاك عمومية.

□ وأملاك دولة.

وتم حصر القبائل في دواوير محددة لكل منها ملكيتها الفردية.

لنتساءل ما هي الأهداف الكبرى لهذا القرار؟

فبالرجوع إلى مواد القرار وعرض أسباب مشروع القانون في الكشوف الرسمية الفرنسية يمكننا أن نحدد الأهداف الرئيسية للقانون كالآتي:

□ إدخال نظام الملكية الفردية داخل أراضي القبائل.

□ تفتيت أراضي القبائل وتفكيك القبيلة.

- إنشاء الدوار وهو وحدة إدارية، حيث حاول المشرع أن يؤسس من خلاله نظاما شبيها بفرنسا<sup>29</sup>.

□ تسهيل انتقال أراضي الجزائريين إلى الأوروبيين

- الحد من نفوذ رؤساء القبائل وزعمائهم الروحيين حسب الجنرال "أولار"، وأن مجلس الشيوخ، كان هدفه من ذلك إضعاف دور قادة العرب والقبيلة معا<sup>30</sup>.

ولهذه الغاية أعطى القرار المشيخي لسنة 1863 الحق للدولة بأن تستولي على أراضي عديدة كالحبوس وأراضي العشائر التي يتجاوز حجمها حاجيات الأفراد من جهة، والاحتفاظ ببعض الأراضي لمنفعة القبيلة من خلال عمليات المسح الطبوغرافي، وإنشاء الدوار في مساحات معينة وترك مساحات أخرى للزراعة والرعي من جهة أخرى. ذلك ما أورده "اسطبلون ولوفير"<sup>31</sup>، و نعتقد أن هذا القانون كان يهدف إلى تفكيك الروابط بين أفراد المجتمع<sup>32</sup>.

و تعتبر هذه تشريعات في نظرنا استبدادية، حيث كانت تهدف إلى القضاء على الروح الجماعية لمجتمع القبيلة المبني على أساس الروح الجماعية، وتبقى في نظر هؤلاء المستوطنين قانونا معاديا لطموحاتهم، لأنهم كانوا دائما ينتقدون فكرة "المشاعة" المعيقة للتطور<sup>33</sup>.

ولذلك يبقى السناتوس كونسلت 1863 بأبعاده ونتائجه، إحدى التشريعات الاستعمارية التي مهدت لأفكار جديدة، تدعو إلى فرنسة العقار الجزائري من خلال تشريعات أكثر تطرفا بعد سقوط الإمبراطورية الثانية ومجيء الجمهورية الثالثة، التي ستبني أطروحات ممثلي المستوطنين، وتوقف تطبيق قرار سناتوس كونسلت إلى حين<sup>34</sup>.

### ج - قانون فارني (Warnier) وأهدافه:

تزامن سقوط الإمبراطورية بوقف عمليات تطبيق سناتوس كونسلت 1863 يوم 19 ديسمبر 1870، بسبب النتائج السلبية الملاحظة، حسب اعتقاد "دي مونت"<sup>35</sup>، فحاول المشرع الاستعماري في تلك الفترة أن يقترح عدة مشاريع لقانون عقاري جديد، كان أبرزها في بداية حكم الجمهورية الثالث القانون المعروف بقرار "فارني" بتاريخ جويلية 1873<sup>36</sup>، الذي جاء تنويعا لانتصارات المستوطنين على الحكم العسكري في الجزائر، والتوجه نحو الليبرالية الرأسمالية التي شجعت مجيء المهاجرين من الألزاس واللورين، عقب انتهاء انتفاضة المقراني ببلاد القبائل، ولذلك سمي "بقانون المعمر".

وخلال إطلاعنا على عرض الأسباب التي وردت في تقديم السيد "وارني" أنها بنيت على أساس التطور التاريخي

للعقار في الجزائر قبل الاحتلال وبعده.

وأن تحليله ناتج عن المشاريع التي قدمت على شكل مشروعات، الأول بتاريخ 20 يناير 1872 والثاني بتاريخ 27 مارس 1872، وتم المزج بين المشروعين بعد مناقشات برلمانية، فتمت الموافقة على مشروع القانون بإشراف الدكتور "وارني"، وهو القانون الذي كان يهدف عموما إلى فتح المجال أمام الاستيطان ونشاط رؤوس الأموال الأوروبية<sup>37</sup>.

فهو يحتوي على 32 مادة مجزئة إلى ثلاثة فصول<sup>38</sup> :

الفصل الأول يتناول سبعة مواد خاصة بالإجراءات العامة .

جاء في مادته الأولى: "تؤسس الملكية العقارية في الجزائر من حيث تثبيتها والانتقال المستمر للعقارات وحقوقها، فمهما كان المالكون لها، فإنها تدار بواسطة القانون الفرنسي..."

**وفصل ثاني** يضم خمسة مواد خاصة بالإجراءات المناسبة لتأسيس الملكية الفردية، جاء في المادة 20 منه ما يلي: "في كل الحالات التي يتم فيها تأسيس الملكية الفردية في المناطق المستغلة من قبل القبائل أو الدواوير المحصلة على عقد جماعي، فإنها ستخضع للإجراءات الشكلية المسجلة في المواد 8 و9 و10 من هذا القرار، فإن محضر الجلسة للمفتش المحقق المرفق بكامل الملف الخاص بالتحقيق والإطار الهندسة للخطة (Plan) وسجل خاص بالأرض يخضع لموافقة الحاكم العام المدني خلال جلسة مجلس الحكومة..."

**وفصل ثالث** يضم سبعة مواد خاصة بإجراءات انتقالية حول كيفية الحصول على العقود ومدّها.

وتمّ سبق ذكره يمكننا أن نتطرق لبعض الأسباب الهامة التي وردت في عرض أسباب المشروع:

– أراد المشرّع بأن يكون القانون الفرنسي سيد الموقف في كل عمليات الانتقال أو نزع الملكية.

– فتح قرار 26 جويلية 1873 أراضي العرش المتبقية أمام المستوطنين.

– تشجيع الجزائريين على حق امتلاك الأرض، وبأن كل عضو خاضع "للشيوخ" له الحق في بيع نصيبه من الآن فصاعداً.

– إبعاد القاضي المسلم عن كل عمليات العقار والمنقولات والنزاع حولها، ليتكلف بها قاضي الصلح الفرنسي.

إذن فهذه الأسباب التي عرضنا بعضها، توضح لنا الأهداف الحقيقية التي قصدها صاحب المشروع، بعد موافقة الحاكم العام "دي قيرون" على المشروع وقراءة ثالثة من قبل المجلس الوطني، حيث فتمت المصادقة عليه<sup>39</sup>.

و يتمثل الهدف الرئيسي من هذا القانون في فرنسا العقار الجزائري وإخضاعه إلى التشريعات الاستعمارية الفرنسية، وهناك

أهداف أخرى منها:

– إقناع الجزائريين بمختلف الطرق والأساليب، بأن هذا القانون يخدم مصالحهم ويقدم لهم سنداً قانونية، يستطيعون

بواسطتها الاستقرار في أراضيهم وتطوير علاقاتهم الاجتماعية<sup>40</sup>.

– وكان المشرّع الفرنسي ممثلاً في السيد "وارني" يحاول الحصول على أراضي العرش التي لا زالت تمثل صلاية القبيلة

الجزائرية ووحدها، وعرضها في السوق العقارية الفرنسية من أجل جلب رؤوس الأموال والشركات الكبرى وتشجيع هجرة

الأوروبيين<sup>41</sup>.

□ توسيع الأراضي المدنية على حساب الأراضي العسكرية، بهدف إنشاء البلديات والمراكز الاستيطانية. وبالتالي

التخلص من آثار قانون سانتوس كونسلت لـ 1863، ذلك ما صرّح به أعضاء من المجلس العام لوهران مثل "فوكو"

Fouqueux و "روبيار" Roubiere و "بريو" Priou معارضين أمرية الحاكم العام التي تمنع انتقال أراضي القبائل إلى

البلديات الكاملة الصلاحيات وطلبوا من الحكومة تطبيق قرار فارني بهدف تسهيل الحصول على أراضي المراكز الاستيطانية<sup>42</sup>

**2- مواصلة الإدارة الاستعمارية فرنسا العقار في الجزائر :**

**أ- أخطاء تطبيق القوانين السابقة:**

تميز القانون السابق لسنة 1873 بمحطات عديدة منها:

– تثبيت الملكية الخاصة: أشار القانون إلى الوضعية العامة للأراضي في الجزائر والمناطق التي يمكن تطبيق القانون فيها حسب

حاجيات الاستيطان والدولة عن طريق لجان التحقيق والإشهار في المناطق المختلفة المحددة. بمدة ثلاثة أشهر، لكن بتقديم المعنيين

لهذه العملية لجميع ملفاتهم الخاصة بفرنسة عقاراتهم وتقديمها للجنة مكلفة بهذا الموضوع<sup>43</sup>، حيث ستقدم إلى المعنيين في

مدة ثلاثة أشهر بصفة مؤقتة.

- تأسيس الملكية الفردية: تبقى نفس الإجراءات السابقة سارية المفعول، فعندما يتحصل المعنيون على عقود الملكية الفردية من قبل المفتش المحقق، من خلال محاضر الجلسات التي يشار فيها إلى كل معطيات الموضوع ذلك ما عايناه، خلال إطلاعنا على أحد عقود الإشهار التي تمت بناء على المادة 17 من قرار 26 جويلية 1873 بإحدى مناطق دائرة مستغانم بدوار "أولاد بو علي" البلدية المختلطة ليل<sup>44</sup>.

- الاستقصاء (التحقيق) الجزئي: نظرا لتعقيدات العقار في الجزائر، وحصول الإداريين على عقود سابقة، قام المشرع في إطار القانون الجديد إلى وضع لجان تحقيق خاصة بها بهدف إعطاء شرعية المعاملات السابقة بتقديم عقود نهائية لهؤلاء المعمرين بهدف فرنسة العقار في الجزائر من خلال القانون الفرنسي.

- تبقى عمليات التنفيذ والتطبيق تخضع لإجراءات خاصة حددها القانون بالمناطق الشمالية التلية التي تكثر فيها الأراضي الزراعية والمستوطنين و لقد وضع مشروع القانون تطبيقها بالمناطق التلية، منها القطاع الوهراني<sup>45</sup>.

إذن فبالرجوع لتطبيقات سناتوس كونسلت السابق الذي توقف مؤقتا في سنة 1870 واستمرار العمل بقرار "فارني" إلى 1890، تتضح أمامنا المشاكل التي اعترضت الأجهزة المختصة بتنفيذ القوانين العقارية السابقة، التي ترجع في نظرنا إلى السرعة الكبيرة التي حاول المشرع من خلالها، تسهيل عملية النفاذ إلى الأراضي وفرنستها من جهة، وحدوث صعوبات تقنية خاصة بإجراءات وشكليات مطابقة للعقود للقانون من جهة أخرى<sup>46</sup>.

وإذا ما رجعنا إلى قرار "فارني" نجده قد عزز الجهاز التشريعي الهادف إلى نزع ملكية الجزائريين وربطها بمتطلبات رأس المال وتراكمه<sup>47</sup>، وإبعاد الشرع الإسلامي الذي يشكل خطرا على قواعد البيع الجديدة للمشروع الاستيطاني<sup>48</sup>.

واكبت عملية تنفيذ قرار فارني وتطبيقه بالعمالات الجزائرية، مشاكل وتجاوزات عديدة ارتكبتها لجان التحقيق والاستقصاء الهادفة إلى إدماج العقار الجزائري في القانون الفرنسي، ذلك ما وضحه مثلا نائب مجلس الشيوخ "شوفو" Chauveux عن التطبيق التعسفي المكشوف<sup>49</sup>، مما أدى إلى فقدان قبيلة تسكن بالقرب من مستغانم تتكون من 513 فردا لديها، 292 هكتار خضعت لميثاق الملكية الفردية، وعند الانتهاء من التحقيق قام أحد المرائين وهو محامي بشراء حقوق أحد المشاركين في نظام الشفعة بمتوسط 20 فرنك وإعادة بيعها بـ 80 فرنك للهكتار، يضاف لها تكاليف الاستقصاء والتسجيل بـ 11 ألف فرنك، حيث نجم عن هذه العملية فقدان هؤلاء العرب لأراضيهم ودخلوا عالم البؤس.

والأمثلة العديدة المسجلة في المناقشات البرلمانية لأعضاء مجلس الشيوخ الفرنسي يضاف لها مشاكل مصاريف عمل لجان التحقيق، وتكوين ملفات الحصول على العقود وبروز أنماط جديدة من الوسطاء بين الجزائريين و الموثقين وغيرهم، وعرض القضايا المتنازع حولها على القضاء ثبت أن اليهود تحصلوا من خلال عمليات تنفيذ القوانين الفرنسية على أراضي عديدة بواسطة الأعمال الربوية<sup>50</sup> بأثمان زاهيدة، وبسبب هذه العمليات المشبوهة والأحكام القضائية التي عادة ما تكون لصالح الأوربيين، يتنازل الجزائري عن أرضه ويفقد آلاف الهكتارات<sup>51</sup> بواسطة البيع المكره أو التنازل المجبر و المصادرة غير المبررة من قبل السلطات الاستعمارية.

إنّ هذه الفضائح التي تناولتها الصحافة الاستعمارية<sup>52</sup>، الخاصة بتأسيس الملكية الفردية لصالح الاستيطان، حيث تطرق "دي سولي" Désolier لأهدافها موضحا، بأنها كانت تريد القضاء على العقار الجزائري وتحويله بأثمان زهيدة لصالح المستوطنين، وهو الأمر الذي جعل الإدارة الاستعمارية تبحث عن مخرج لإصلاح هذه القوانين.

و يبدو في نظر كثير من الدراسات، أن المشرع الاستعماري بذل مجهودات كبيرة لاختراق أراضي العرش المتبقية بواسطة استمرار تطبيق القوانين العقارية الفرنسية للانتهاء من مشكلة العقار في الجزائر<sup>53</sup>.

ب- قانون سناتوس كونسلت الصغير لـ 28 أبريل 1887:

إن القانون الجديد ما هو إلا ترميم لقرار فارني وعلاج لبعض مغلطاته التي تحدّثنا عنها سابقاً، وبالرجوع لعرض أسباب مشروع تعديل القانون، نجد مجموعة من الانتقادات وجهت لقرار فارني، مثل اقتراح المجلس لأعلى للحكومة بتاريخ 14 ديسمبر 1880، الذي اعترف بوجود نقائص في القرار السابق وهو يريد اقتراح بديل عن ذلك<sup>54</sup> وقد ناقش المجلس العام لوهران المشاريع الثلاثة المقترحة للتعديل بهدف إصلاح قانون الملكية الفردية بالرد على تقرير والي وهران<sup>55</sup>.  
حيث ذكر "جول كامبون" في تقرير له أن كثيراً من مواد قانون 1873 كانت غامضة، مما نجم عنه عدّة مشاكل في التطبيق<sup>56</sup>. ولهذا الغاية فالمشاريع الخاصة بالتعديل تمثلت في ما يلي:

- مشروع "ستوريا" النائب لعام 1882 بسبب الصراع بين القضاة والمنفذين.
- مشروع لجنة الحاكم العام في سنة 1883، الذي وافق عليه مجلس الشيوخ في جلسة له بتاريخ 4 ديسمبر 1884، بقي ينتظر مدة ثلاثة سنين أخرى لغاية موافقة غرفة النواب عليه<sup>57</sup>.
- وبالعودة إلى عرض أسباب تعديل القانون وفق المشروع الذي صوتت عليه غرفة النواب بتاريخ 28 أبريل 1887<sup>58</sup> يمكننا الاقتصار على ما يلي :

- إعادة النظر في التشريعات السابقة.
  - وضع الملكية في الجزائر تحت سيادة القانون الفرنسي.
  - الاعتراف و الإشادة بالحقوق الفردية في الأراضي ذات الملكية الخاصة.
  - تسهيل حصول الأوربيين على أملاك إضافية.
  - إصلاح قانون 1873.
- وحسب "زايس" "Zeys" رئيس اللجنة المكلفة بإعادة النظر في المواد القانونية لسنة 1873، رأى أن مشرّع تلك الفترة، وقع في الغموض والالتباس، وحاول بذلك إيجاد آلية بديلة تتجاوز التطبيقات السيئة للقوانين السابقة<sup>59</sup>.
- وبتصويت غرفة النواب على القانون الجديد الذي مسّ التعديل فيه 22 مادة، منها:
- المادة الأولى** التي وضحت أنه أدخل على قرار فارني ليوم 26 جويلية 1873 عدة تعديلات.
- المادة السادسة:** تعديل إجراءات التعامل ما بين الجزائريين والأوربيين للمواد 25 و 26 ، و 27 و 28 و 30 من قانون جويلية 1873 المتعلقة بالملكيات الخاصة في حالة ما إذا تمت المعاملات قبل تسليم العقود، وحددت المادة عدة إجراءات خاصة بتحديد الملكيات.

- المادة الواحد والعشرين:** وضعت تقنية خاصة بتحصيل الضرائب العربية المفروضة على الجزائريين.
- المادة الثانية والعشرين:** ألغت جميع الإجراءات السابقة المخالفة للقانون.
- وأصبح هذا القانون الجديد الموافق عليه من قبل مجلس الشيوخ وغرفة النواب، قابل للتطبيق منذ 28 أبريل 1887 بعد نشره في الجريدة الرسمية الفرنسية والكشف الرسمي للحكومة في الجزائر.
- ويمكننا استخلاص أهم الأهداف التي كان يتوخاها المشرّع الاستعماري من تعديله للقانون السابق كالآتي:
- تجاوز النقائص الحاصلة في القانون السابق، بإدعاء الإدارة الاستعمارية بأن العقود المسلمة لم تحدد طبيعة الملكية ومساحتها واسم الدوار أو القرية المتواجد بها، والمشاكل القضائية<sup>60</sup>.
  - النفاذ إلى أراضي العرش التي لم تمسها عمليات سناتوس كونسلت لـ 22 أبريل 1863 وأنها في نظر المشرّع والإدارة معا، أراضي إضافية يمكن استغلالها للمنفعة العامة، وبقاء المعاملات داخل هذه الأراضي بعيدة عن القانون الفرنسي، وعليه فالمشرع أراد عرض المزيد من الأراضي في المزاد العلني بهدف تصفية تلك الأراضي وإعادة تقسيمها<sup>61</sup>.

وفي اعتقادنا أن الإلمام بأهداف التشريع العقاري الاستعماري، يتطلب منا الرجوع لقراءات وتحليل حول مواد القانون من المتخصصين في التشريعات الاستعمارية في المجال العقاري، فالإدارة الاستعمارية لم يكفها ما أخذته من أراضي ومصادرات بالجملة، فتوجهت نحو المطالبة بالمزيد من التقسيمات للممتلكات المشاعة وإكمال عمليات سناتوس كونسلت السابقة<sup>62</sup>، مما جعل هؤلاء الإداريين يطلقون على هذا القانون "السناتوس كون سلت الصغير"، الذي مسّ آلاف الهكتارات، كانت ملكا لصغار الفلاحين، والبت الرسمي في كثير من العمليات التي لازالت تخضع لقانون الشفعة، بتشجيع كل عضو من المستفيدين بحقوق عقارية داخل تلك الأراضي المشاعة بالمطالبة ببيع حقه. ومن ثم كان الهدف الرسمي للقانون، حسب المادة الثالثة إجراء التصنيفات العقارية وعرض أراضي العرش للمزاد العلني والتالي تحديد الأراضي بين الأفراد والعائلات<sup>63</sup>.

□ وضع عراقل تقنية ومالية أمام الجزائريين، فمن الجانب التقني يجهل كثير من الجزائريين إجراءات المحاكم وكيفية الحصول على حقوقهم رغم وجود وثائق تثبت ذلك، أما من الناحية المالية فصعب على الكثير منهم الحصول على الأموال لشراء الأراضي المعروضة للمزاد العلني، بسبب ارتفاع التكاليف القضائية، وكل ما وصفته تلك المحاكم بأن العديد من الجزائريين فقدوا أراضيهم<sup>64</sup>.

- اتضح رؤية الإدارة الاستعمارية، بتصميمها على انتزاع ملكية الجزائريين لصالح المعمرين من خلال تقارير أعضاء مجلس النواب منهم "بوركوري ديوسريي"<sup>65</sup> "Pourquery De Bousserier" الذي وضع بأن أراضي العرش يجب أن تزول في أقرب وقت ممكن.

- وقد وضع المقرر "دان" "Dan"<sup>66</sup> أحد أعضاء مجلس الشيوخ بشكل أكثر دقة، أهداف القانون الجديد كالآتي:

\*إرضاء الاستيطان بأراضي جديدة.

\*التوسع بواسطة النفاذ الخاص إلى الأرض.

\*التحقيق الجزئي للأراضي.

\*حرية التعاملات بالمناطق الزراعية الجماعية، وهي ما يعرف بأرض العرش.

نستخلص مما سبق ذكره بأن قانون 1887 أضاف إلى سجل التشريعات الاستعمارية، توضيحا آخر حول كيفية النفاذ إلى أراضي الجزائريين المتبقية، وتحويل أصحاب هؤلاء الأراضي الصغار إلى يد عاملة عند المستوطنين.

## خلاصة

لقد سعت الإدارة الاستعمارية إلى بذل كل جهودها، من أجل القضاء على أملاك الجزائريين وتحويلها لصالح المشروع الاستيطاني بفضل ترسانة قانونية، بذل فيها المشرع الاستعماري من رئيس الدولة الفرنسية والهيئة التشريعية الفرنسية على إصدار قوانين تعسفية في حق الأهالي الجزائريين، بالسماح للأجهزة التنفيذية الاستعمارية في الجزائر بالتطبيق الصارم لهذه القوانين، وقد تعرض الجزائريون بعمالة وهران، لاستبداد وتعسف هذه القوانين الاستعمارية الفرنسية، الهادفة إلى فرنسة العقار الجزائري.

الهوامش:

(1) HAMADI (GH) "La Législation Foncière en Algérie Avant l'Indépendance ", in , RALSP, sept,1971,v8,N°3,Alger 1971p p 723-734.

(2) - Ibid p.p 723-

(3) - AGERON (CH.R), les Algériens Musulmans, et la France,1871-1914,P.Uf, T1 p70.

(4)- SARRI (DJ) , Déposition des Fellahs , SNE.D, Alger 1975 pp 8 -9.

(5)-ibid,p9.

(6)- Lois sur La Propriété en Algérie, sans couverture, Bibliothèque C.D.E.S, ORAN, p45.

(7) - عدي الهواري، الاستعمار الفرنسي في الجزائر، سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي - 1830-1960، ترجمة جوزيف عبد الله، دار الحداثة - بيروت ط2 1983 ص61.

(8) - Stora (B), Histoire Contemporaine de L'Algérie, 1830-1988, Ed Kasbah, 2004 .

(9) - BENACHENHOU, (A), le Régime des terres agraire au Maghreb, édition populaire de l'armée, 1979 p51.

(10) - YACONS (Xavier), Histoire de l'Algérie Française, P.U.F, 1994, Paris, p141.

(11) - DJERBAL (D), Processus de colonisation et Evolution De La Propriété foncière Dans Les Plaines Internes De L'oranie (Subdivision De Mascara Et Sidi Belabes, (1850-1920), université D'Oran, Thèse 3<sup>ème</sup> Cycle Paris. p105.

(12) - Lois Sur La Propriété, Sans Couverture, op cit p.p75; CF, 61: المرجع السابق ص61

(13) - HAMADI (GH) : opcit p.723-734.

(14) - DEMONTES (V) l'Algérie Economique, Un Siècle De Colonisation, Evolution Historique De LA Colonisation, T.V G.G de l'Algérie, 1930 p259.

- ESTOUBLON Et LEFEBURE, T1 1830- 1895, op cit pp 135-142.

يوضح لنا مؤلفو التشريعات الاستعمارية، الأسباب والأهداف من هذا القانون ومحتوياته.

(15) - DEMONTES (V) L'Algérie Economique, Algérienne, T2, G.G.A, Imprimerie Algérienne, Alger, 1926 p258.

(16) - ESTOUBLON ET LEFEBURE, T1 Code Annoté de L'Algérie. 137.

(17) - Collectif, Lois Sur La Propriété, opcit p46.

(18) - GERAULT (A), Principes de La Colonisation et de Législation Coloniale de L'Algérie, ED, Recueil, Se Reil, 1938 pp 378-380.

و يقصد بأراضي العرش أنها أراضي جماعية تستفيد القبيلة منها بشكل جماعي، قامت فرنسا بمحاولة الاستيلاء عليها بطرق عديدة

و إخضاعها للقانون العقاري الاستعماري.

(19) - Ibid, op cit pp 379-380 .

(20) - MELIA (J), La France en Algérie, Librairie Plon, 1919, Paris p74.

(21) - برنبار أندري وآخرون الجزائر بين الماضي والحاضر، ترجمة أسطمبولي رايح ومنصف عاشور، د.م.ج، الجزائر ص 339.

(22) - يحي جلال، السياسة الفرنسية في الجزائر 1830 - 1959، دار المعرفة 1959 ص 242

(23) - ESTOUBLON, Et LEFEBURE, T1 1830-1895, op cit pp 269-276

وانظر عرض أسباب هذا المشروع في نفس المصدر.

(24) - SARRI (DJ) opcit p.23-24.

(25) - YACONO (X), Histoire de l'Algérie, opcit, p161.

(26) - أنظر مواد القانون في: 1863, p106 Bulletin officiel d'Algérie

(27) - ولد النبية كريم، "دوار برقش بمنطقة سيدي بلعباس" في المجلة التاريخية لجامعة سيدي بلعباس، 2006 ص 112 - 127

(28) - عدي الهواري، المرجع السابق ص 65.

(29) - برنبار وآخرون، المرجع السابق ص 340.

(30) - ESTOUBLON ET LEFEBURE, tableau Annexe de l'exécution du SINATUS Consulte 22 Avril, 1863, pp286-287 .

(31) - زير سيف الإسلام، صفحات من الصراع الجزائري الفرنسي، المؤسسة منشورات الجزائرية للطباعة، الجزائر ص 16 - 17.

(32) - AGERON (CH.R), T1 op cit p72.

(33) - REDOUANE Ained Tabet, Histoire de la l'Algérie, et de Sidi belabes, colonisation, la Guerre de libération en zone 5, Wilaya V, 1830-1962, Alger 1999, p77.

(34) هو من المستوطنين الجزائريين الذي مثل فرنسا لدى الأمير عبد القادر في معسكر وعضوا في اللجنة العلمية في الجزائر، عين مديرا للشؤون

المدنية في مقاطعة وهران، ويسقط الإمبراطورية عين واليا للجزائر ثم نائبا سنة 1871 ممثلا للحزب الاستعماري نقلا عن: Sari (DJ), op cit p255.

(35) - DEMONTES (V) opcit, p307.

- (36)- ESTOUBLON Et LEFEBURE, T1 1830-1895, op cit pp 395-414,  
- Bulletin officiel d'Algérie B.O.A, 1873 pp 410-416.
- (37)-COMBON (J) Le Gouvernement Général de l'Algérie ,18911897,Paris,Librerie, Champion,Algerie,AD,jourdon,1918 pp 28-29.
- (38) –Bulletin officiel d'Algérie ( BOA) , 1873 pp 410-416. وقد عرض قانون فارني للمناقش ثلاثة مرات بقصر فرساي في جلسات علنية كالاتي : - 30 ماي 1873 - 01 جويلية 1873، - 26 جويلية 1873.
- (39)- AGERON (CH.R), op cit p77-78.
- (40) –عباد صالح ، المعمرون و السياسة الاستعمارية في الجزائر ، 1870-، 1900 د.م.ج.الجزائر ، 1984 ، ص 78.
- (41)- GGA , Exposé de la situation en Algérie , 1886. Tirman,op,cit, pp364-365.
- (42)- Conseil Général Du Département d'Oran, session d'Avril 1883, pp150-151. (43)- ESTOUBLON Et LEFEBURE, T1, op cit , Exposé des Motifs de Warnier .p 400.
- (44) – أنظر: Archive , hypothèque de Mostaganem, Volume V, 495-39,1907
- (45)- ESTOUBLON Et LEFEBURE, T1, op cit ,Voir Tableau d'Exécution de la Lois de Warnier, P418.
- (46)- DEMONTES (V), op cit pp 215-320.
- (47) – ابن أشهو عبد اللطيف : تكوين التخلف في الجزائر ، محاولة لدراسة عدو تنمية الرأسمالية في الجزائر 1830-1926، ش.و.ن.ت، 1977، ص 207.
- (48)- Echo d'Oran, 13 Janvier 1892.
- (49)– Débats Parlementaire, senat , J.O séance 15 Février 1894 p128.
- \* - و المقصود بالشفعة: هو نظام إسلامي يتمثل في أسبقية القرابة في شراء شيء منقول وراثي.
- (50)– KHARCHI (DJ), Colonisation et politique D'Assimilation En Algérie 1830-1962, ED Kasbah,2004 op cit p255.
- (51)- YACONO (X), Histoire de l'Algérie ... op cit pp 220-221.
- (52)-Réveil de Mascara , 5 Novembre 1882.
- (53)- HAMMADI (GH), op cit pp723-724.
- (54)- DEMONTES (V), op cit p21.
- (55)- Conseil Général du Département d'Oran, session 25 Octobre 1883 p329.
- (56)- COMBON (J) , LE Gouvernement Général de L'Algérie,1891-1897, Librairie Champion Algérie, AD, Jourdan,1918 Paris.,1918p 105.
- (57)- DEMONTES (V), op cit p21
- (58)-ESTOUBLON Et LEFEBURE, T1, op cit, pp242-272.
- Ferry (J) Et Autres, ,et Autres,Sénat,Commissions D'Etudes des Questions Algériennes Paris, 1mai au 30juillet 1891,365p.
- (59)-Le Gouvernement de L'Algérie, Armand, colin et g; le; Editeur, 1892 Paris,p. 212
- (60) – يحي جلال ، المرجع السابق ص 258.
- (61)-Ferry(J)etautres,opcit,pp274-277.
- (62)– SARRI (DJ), op cit pp 46-47.
- (63) – بحوش ،التاريخ السياسي للجزائر منذ البداية إلى غاية 1962 ،دار الغرب الإسلامي ط2 ، 1982 ص 167.
- (64)–SARRI(DJ),opcitp17.
- (65) – ابن أشنهو ، المرجع السابق ص 28 نقلا عن :
- ESTOUBLON ET LEFEBURE,T2,op cit,p64.
- (66)- Ferry (J) et Autres, op cit p274.