

قراءة في أمرَيَّي 1844 و 1846 حول الملكية
العقارية في الجزائر: المضامين والنتائج.

أ. صالح حيمر *

عندما بدأت الهجرة الأوربية تتجه شيئا فشيئا نحو الجزائر، بعدما ظلت لمدة طويلة تتجه أساسا نحو أمريكا، بات على الإدارة الاستعمارية أن تبحث عن طرق جديدة تمكنها من الحصول على المزيد من الأراضي بهدف تلبية متطلبات الاستيطان، ولكن لتفادي الفوضى والمشاكل التي نتجت عن المعاملات العقارية التي تمت بين الأهالي والأوربيين خلال 14 سنة الماضية، خاصة وأن الكثير من البيوع التي تمت في هذه الفترة آلت للإلغاء، كما أن قرابة ثلاثة أرباع الأراضي التي تم شراؤها تمت المطالبة بشأها من طرف العديد من الملاك.

لأجل ذلك تم تشكيل لجنة سنة 1842 أوكلت لها مهمة دراسة المسائل الجزائرية، وتقديم الحلول المناسبة. لم يكن هدف هذه اللجنة هو وضع حد لحالة الفوضى التي خلفتها المعاملات العقارية السابقة، ولكن كانت تريد أيضا أن تعطي للملكية العقارية جميعها في الجزائر نظاما صلبا يضمن قاعدة ثابتة لكل المعاملات العقارية في المستقبل مما يساهم في تطور الاستيطان. وبناء على اقتراحات هذه اللجنة، تم إصدار أمرية 1 أكتوبر 1844، التي تعد أول نص قانوني تحاول بشكل عام تنظيم مسألة الملكية العقارية في الجزائر.

أ- أمرية 1 أكتوبر 1844: تتألف أمرية 1 أكتوبر من 115 مادة موزعة على خمسة فصول أساسية، الأول يتعلق ببيع العقارات (Acquisitions d'immeubles) وقد ركز خاصة على تسوية وضعية البيوع التي تمت في السابق، والوسائل الكفيلة بمنع حدوثها في المستقبل، الثاني يتعلق بإعادة شراء إيرادات مدى الحياة (rachat des rentes perpétuelles)، الفصل الثالث نص على وضع بعض الشروط بشأن حرية تملك العقارات، منها منع الشراء في مناطق القبائل (tribus)، منع الضباط والموظفين من الشراء دون الحصول على رخصة... الفصل الرابع خاص بزع الملكية بغرض المصلحة العامة (L'expropriation).

(pour cause d'utilité publique)، أما الفصل الخامس والأخير فيتعلق بالأراضي غير المستغلة (terres incultes).

بهدف تسوية وضعية المعاملات العقارية السابقة، قسمت أمرية 1844 أسباب إلغاء الملكية التي يمكن أن تلحق بالبيع التي تمت منذ 1830 إلى فئتين:

- الفئة الأولى: تضم الأسباب التي قد تنشأ عن كون المشتري يجهل التعليمات الخاصة التي ينص عليها القانون الإسلامي، وهي الناتجة عن عدم قابلية التصرف في الأملاك الوقفية، أو لعدم وجود سلطة كافية لدى الشخص الذي قام بالبيع، وقد حددت المادة الأولى من الأمرية هذه الحالات ومنها، حالات البيع دون وجود وكالة خاصة يشترطها القاضي عن الأطفال الصغار أو الأشخاص الغائبين، أو الأزواج عن زوجاتهم، أو الآباء عن أبنائهم أو الرباب والأصهار (cendre ou belles filles)، الإخوة عن إخوتهم أرباب العائلات عن أعضاء العائلة التي تحت كفالتهم، حاضرين أو غائبين²

بالنسبة لهذه الفئة، فإن المعاملات العقارية سيتم التصديق عليها بأثر رجعي³.

- أما الفئة الثانية: تضم بقية الأسباب المبطلّة، مثل البيع المتعدد لنفس العقار، أو عدم وجود العقار أصلاً، أو التعيين الخاطئ للعقار المبيع، أو المبالغة في تحديد المساحة، وفي هذه الحالة تقرر منح مهلة لمدة سنتين لكل مدّعي أو ذي مصلحة لرفع مطالبه إلى المحاكم، وإذا انقضت هذه المدة فإن المدعي يفقد حقه في رفع دعوى البطلان⁴

وبهدف تحطيم القيود التي كانت تحول دون انتقال الأراضي من أيدي الجزائريين إلى الأوربيين، وخاصة عدم قابلية التصرف في الجبوس، وكذا عمليات البيع مقابل منحة مدى الحياة، فقد جاءت هذه الأمرية بقرارات حاسمة بشأنها.

فقد نصت المادة الثالثة من الأمرية على أن عدم قابلية التصرف في الأملاك الجبوسة، لا يُحتج به اتجاه الأوربيين.

حيث أن كل بيع بين الأهالي والأوربيين مهما كان تاريخه ومهما كان شكله، لا يمكن مهاجمته بحجة عدم قابلية التصرف في الجبوس⁵، وعليه لم تحتفظ الأوقاف بعدم قابلية التصرف إلا في المعاملات بين الجزائريين فقط⁶، ولاشك بأن قرار إدخال الأملاك الوقفية في مجال المعاملات العقارية ستترتب عنه نتائج وخيمة على المجتمع الجزائري، حيث أن هذا الإجراء، قد سمح للأوربيين بالاستيلاء على الكثير من الأراضي الزراعية التي كانت تشكل نصف الأراضي

الزراعية الواقعة بضواحي المدن الجزائرية الكبرى⁷، وهكذا تتوالى القرارات الخاصة بمحاربة الأوقاف الإسلامية.

أما بالنسبة لبيع العناء (vente à l'ana): فإن الإيراد مدى الحياة (rentes perpétuelles) قد أعلنت قابلة للشراء ومن الآن فصاعدا فإن هذا الحق سيفقد استعماله الخاص وبالتالي سيؤول إلى البطلان (المادة 11)⁸.

كما نصت الأمرية على أنه في خلال سنتين ابتداء من تاريخ صدور هذه الأمرية، يجب أن تُسوى كل الوضعيات الناتجة عن المعاملات العقارية التي تمت منذ 1830 أو على الأقل تكون مودعة لدى المحاكم، ومن أجل السماح للمشتريين الأوروبيين بتسوية وضعيتهم بأنفسهم فقد رخصت المادتان 8 و 9 للأوروبيين بمقاضاة البائعين الأهالي من أجل الحصول على العقود، وذلك في أجل أقصاه سنتان ابتداء من تاريخ صدور هذه الأمرية⁹.

بالإضافة إلى الإجراءات السابقة التي كان هدفها الأساسي معالجة الأخطاء التي ارتكبت أثناء المعاملات العقارية السابقة، فقد تضمنت أمرية 1844 مجموعة من الإجراءات التي تهدف إلى الاحتراس من الوقوع في نفس هذه الأخطاء، ومنها:

1- تم الترخيص للمشتريين بأن يطلبوا من البائعين تسليمهم عقود الملكية، وذلك في أي وقت كما يمكن للمشتريين إيقاف تسديد الثمن أو تسديد المنحة السنوية إلى غاية تسليم السندات أو إيداعها لدى الموثق (المادة 8)¹⁰.

2- جددت أمرية 1844 منع كل ضابط في الجيش البري أو البحري أو كل مستخدم عسكري أو مدني من شراء العقارات في الجزائر طيلة مدة الخدمة، سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة دون الحصول على رخصة خاصة من طرف وزير الحرية¹¹. ويمكن منح هذه الرخصة بناء على رأي مبرر من طرف الحاكم ومجلس الإدارة¹².

3- منعت هذه الأمرية المعاملات العقارية بين الأهالي والأوروبيين في المناطق الواقعة خارج الحدود التي سُمّعت تباعا لتمرکز المؤسسات الأوروبية والاستيطان بواسطة قرارات ستصدر عن وزير الحرية¹³، وكل العقود التي تتجاوز هذا المنع سيكون مصيرها الإلغاء (المادة 19).

وقد نصت المادة 21 على أن العقود التي تلغى بموجب تطبيق المادة 19 سوف لن يكون لها أي مفعول، حتى في حالة ما إذا أصبحت هذه الملكيات متاحة للتبادل الحر لفائدة المعمرين من خلال توسع المنطقة المحددة للاستيطان.

4- من الآن فصاعدا فإن كل المعاملات العقارية وما يحدث بشأنها من منازعات بين الأهالي والأوروبيين ستُسَـرَّ بواسطة القانون الفرنسي¹⁴، وهذا يعني أن الإدارة الاستعمارية تكون قد خطت من خلال هذا الإجراء خطوة هامة نحو استبعاد أحكام الشريعة الإسلامية في المعاملات العقارية بين الأهالي والأوروبيين، ومن ثمة بداية فرنسة الأراضي الجزائرية، وسنرى فيما بعد بأن هذا الإجراء سيتم تنقيته وتكميله بواسطة المادة 16 من قانون 16 جوان 1851.

أما الفصل الرابع من أمرية 1 أكتوبر 1844 فيشمل المواد من 24 إلى 79 وهو يتعلق بقضية نزع الملكية لأجل المصلحة العامة، لكن هذا الإجراء في الحقيقة ما هو إلا غطاء قانوني اعتمدته الإدارة الاستعمارية لتجريد الجزائريين من أملاكهم، فقد ذكر أحد الكتاب الفرنسيين "يجب على فرنسا أن لا تتردد في انتزاع كل الأراضي التي بحوزة الأهالي ووضعها في يد المصلحة العامة، ليس لدينا الوقت للحديث عن الحقوق... نزع الملكية من الجزائريين هو الشرط الأول والوحيد لتمكين الفرنسيين من الأرض"¹⁵.

وقبل التطرق إلى الإجراءات التي نصت عليها أمرية 1844 بشأن نزع الملكية لأجل المصلحة العامة، يجب التذكير بأن السلطة الاستعمارية قد اعتمدت هذا المبدأ منذ الأيام الأولى للاحتلال، وقد انحصر في البداية في شق الطرقات وإقامة المنشآت الإدارية والحدائق العامة، وعندما جاء بيجو إلى الجزائر وسع في مجال استخدام هذا المبدأ، فقد جاء في المادة 5 من قرار 18 أبريل 1841 أن "الملكيات الخاصة، وتلك التي بحوزة الهيئات الدينية، التي يتبين بأنها ضرورية للاستيطان بواسطة مداولات المجلس، ستنتزع ملكيتها بسرعة لأجل المصلحة العامة، وستوجه للاستيطان حالا بعد صدور قرار نزع الملكية"¹⁶، وقد شبه أحد الكتاب الفرنسيين بيجو في استخدام هذا المبدأ بالخياط الذي يتفنن في قطعة القماش فيصنع منها على مقاسه أحسن الثياب¹⁷.

وإذا كانت القوانين الفرنسية تنص على أن المصادرة يجب أن تكون فعلا لأجل المصلحة العامة ومقابل تعويضات عادلة ومسبقة، غير أن تطبيق هذه القوانين في الواقع يبرز عكس ذلك، فالتعويض نادرا ما يحدث، وإذا حدث فإن ذلك يكون بعيدا تماما عن القيمة الحقيقية للعقار الذي تمت مصادرته.

وقد حددت أمرية 1844 الحالات التي تستدعي نزع الملكية لأجل المصلحة العامة وحصرتها في:

- إقامة المدن والقرى وبقية المراكز الخاصة بالاستيطان.

- توسيع نطاق هذه المراكز الاستيطانية.

- كل الأشغال المتعلقة بإقامة وثيقة المراكز الدفاعية (العسكرية).

وكل الحالات الأخرى التي نص عليها قانون 3 ماي 1841. (المادة 25)¹⁸ ولا يعلن عن

المصادرة بواسطة حكم قضائي كما هو الحال في فرنسا ولكن بواسطة قرار صادر عن وزير الحربية¹⁹ بناء على رأي كل من مجلس الإدارة والحاكم العام (المادة 28)²⁰

أما بشأن التعويضات المادية عن الأراضي المصادرة، فلا تمنح إلا للأشخاص الذين يملكون سندات تثبت حقهم في الملكية، وهنا فإن المحكمة المدنية هي التي تعلن عن قيمة التعويض وليست الهيئة الخلفة (Jury)، وهذا يعد خرقا فاضحا للمبادئ العادية في هذه القضية²¹، وعليه يمكن القول بأن فكرة المصادرة لأجل المصلحة العامة، لم تكن سوى مجرد اغتصاب مقنع لأموال الجزائريين.

ومن الأفكار الخطيرة التي جاءت بها أمرية 1844، نجد فكرة نزع الملكية لسبب عدم

الاستغلال، التي تضمنها الفصل الخامس والأخير، تحت عنوان الأراضي غير المستغلة (Les terres incultes).

لقد كانت أمرية 1844 تهدف أساسا إلى اكتشاف وتوسيع نطاق دومين الدولة ووضعه في

خدمة المعمرين من جهة، ومنح عقود واضحة ودقيقة لملاك الأرض تسمح للمعمرين القادمين من أوروبا من شرائها بكل أمان من جهة أخرى.

ولأجل تحقيق هذا الهدف المزدوج لجأت إلى إجراء الفحص والمراقبة (vérification)

لعقود الملكية، وقد ميزت الأمرية في هذه النقطة بين الأراضي المزروعة، والأراضي غير المزروعة.

بالنسبة للأراضي غير المزروعة، فقد نصت الأمرية على أنه خلال ثلاثة أشهر ابتداء من

تاريخ صدور القرار الوزاري الذي يحدد المناطق التي ستخضع للتحقيق، فإن كل أهلي أو أوري

يدعي ملكيته لأرض غير مستغلة، واقعة في هذا المحيط (Périmètre) ملزم بتقديم عقود

ملكية هذه الأرض إلى مديرية المالية بالجزائر (العاصمة)، ويجب أن تكون هذه العقود صادرة

قبل 5 جويلية 1830، وأن تتضمن معلومات بشأن وضعية العقار ومساحته وحدوده²²، أما

الأراضي غير المستغلة، والتي لم تقدم بشأنها أية مطالب أو احتجاجات وفق هذه التعليمات تعتبر أراضي شاغرة، وتضم للدومين دون الحاجة إلى إصدار حكم (المادة 83).

ولاشك بأن هذا الإجراء فيه إجحاف كبير في حق الجزائريين، خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار بأن معظم الجزائريين لم يكونوا يلجأون قبل 1830 إلى شكلية الكتابة، يعني عدم وجود عقود ملكية مكتوبة، وأن إثبات الملكية كان يتم بطرق أخرى.

ويبدو أن هذا الإجراء استهدف الجزائريين دون الأوروبيين، لأن عدد الملاك الأوروبيين في الجزائر قبل 1830 كان شبه منعدما، وما زاد في خطورة هذا الإجراء أن الإدارة الاستعمارية قد اعتبرت الأراضي المخصصة للرعي والأراضي المستريحة أراضي غير مستغلة²³، بل أن المادة 109 من الأمرية نصت على أن المستنقعات أو السبخات (marais) تعتبر أراضي شاغرة كذلك²⁴، وهذا يعني أن المشرع الفرنسي كان يجهل بل يتجاهل وضعية النشاط الزراعي في الجزائر، الذي كان يعتمد على طريقة الدورتين في زراعة الأرض، وهذا في غياب الوسائل والأساليب الحديثة، فضلا على أن أراضي الرعي لا تقل أهمية لدى الجزائريين عن الأراضي المزروعة، وبالتالي فإن مصادرها تعني حرمانهم من مورد رزق أساسي.

أما إذا قدم الحائزون للأراضي غير المستغلة عقود الملكية المطلوبة ولكن بعد فوات المدة المحددة (ثلاثة أشهر) فإذا كانت هذه العقود مقبولة، فإن المالك يستطيع استرجاع أملاكه التي ما تزال في يد الدولة، أما تلك التي تم منحها في شكل امتيازات فلا يحق له استرجاعها، حتى ولو كان الامتياز مؤقتا²⁵. (المادة 84).

أما إذا قدم الحائزون للأراضي غير المستغلة عقودهم إلى مدير المالية ولكن هذا الأخير تلقى احتجاجات ضد هذه العقود فإنه يمكنه رفع دعوى قضائية ضد من يقدم بشأنه الاحتجاج، وهذا في أجل محدد بسنة، ابتداء من تاريخ تبليغ العقود لإدارة الدومين، وفي حالة عدم تلقي الإدارة لأي احتجاج خلال هذه الفترة، فإن العقود تصبح صحيحة²⁶، أما إذا كانت السندات المقدمة للمحكمة غير كافية أو تعود لما بعد سنة 1830 فإن ملكية العقار المعني ستعود إلى الدولة²⁷.

أما بالنسبة للأراضي المزروعة، التي أقام عليها أصحابها أعمال الاستصلاح أو إنجاز أشغال الري أو البناءات، فهي من حيث المبدأ لا تتطلب أي مراقبة وفحص للعقود على اعتبار أن الحائزين لهذه العقارات يعتبرون ملاكا شرعيين في مواجهة الدومين (المادة 91)²⁸.

ولكن بشرط أن يقدم للإدارة مخططا للعقار يتضمن مساحته وحدوده مع وصف إجمالي للأشغال المنجزة، ويمكن لإدارة الدومين في أجل أقصاه سنة اعتبارا من تاريخ التبليغ رفع الأمر أمام مجلس إدارة الجزائر دون المساس بحق الطعن أمام مجلس الدولة في حالات وجود احتجاجات ناتجة عن عملية زرع الأرض أو أي أشغال أخرى²⁹

لكن هذا الإجراء يبدو مستحيلا من الناحية العملية بالنسبة للجزائريين خاصة إذا أخذنا بعين الاعتبار بأن الفلاحين الجزائريين لم يكونوا على إلمام بالقوانين الفرنسية، ثم هل كان في وسع الجزائريين إيصال تظلماتهم إلى مجلس الدولة بباريس نظرا لبعد المسافة من جهة، ولقلة الإمكانيات المادية اللازمة لذلك من جهة أخرى.

كما تضمنت أمرية 1844 إجراءات عقابية ضد الأشخاص الذين يملكون أراضي واقعة بالمناطق حيث الزراعة إجبارية، ولكنهم تركوها دون استغلال، حيث تفرض على هؤلاء ضريبة سنوية خاصة تقدر بـ 5 فرنكات عن كل هكتار، وإذا لم تدفع هذه الضريبة فإن المالكين لهذه الأراضي يُعتبرون متخلين عن أراضيهم، ويقبلون باستسلام أراضي أخرى من طرف الدولة بدلا عن أراضيهم³⁰. (المادة 94).

لقد أدى إسناد مهمة التحقق من عقود الملكية إلى المحاكم العادية، وهذا ما ترتب عنه ارتفاع التكاليف وإحداث تأخرات لا يمكن تداركها، جعلت عملية الاستيطان صعبة جدا إن لم نقل مستحيلة³¹.

لذلك كان من الضروري إدخال تغييرات على أمرية 1844 بهدف الوصول إلى إجراء أكثر قابلية للتطبيق، وهذا إلى صدور أمرية 21 جويلية 1846.

ب- أمرية 21 جويلية 1846: لقد جاءت أمرية 21 جويلية 1846 لتكمل النقائص التي لوحظت على أمرية 1844، وخاصة فيما يتعلق بقضية فحص ومراقبة عقود الملكية، فبعدما اكتشفت السلطة الاستعمارية بأن إسناد هذه المهمة للمحاكم العادية قد تطلب تكاليف باهضة ووقت طويل، لذلك أوكلت مهمة مراقبة عقود الملكية للمحاكم الإدارية، يعني إلى مجلس المنازعات.

انطلقت أمرية 21 جويلية 1846 من مبدأ أن كل عقود الملكية الريفية يجب أن تخضع للفحص والمراقبة (Vérification) بناء على قرارات خاصة تصدرها وزارة الحربية تحدد فيها

تباعا المناطق المعنية بالمراقبة، أما الأراضي التي لا تقدم بشأنها سندات ملكية فستضم إلى أملاك الدولة³².

وقد استثنى المشرع بعض الملكيات الواقعة في المدن الرئيسية وضواحيها من الخضوع لإجراءات التحقيق، وقد حددتها المادة الأولى من هذه الأمرية كما يلي:

- منطقة الجزائر: بلديات؛ الجزائر، الأبيار، مصطفى باشا، بئر مراد رايس، درارية، بئر خادم، القبة، دالي إبراهيم، بوزريعة، حسين داي.

- بلدية البليدة.

- بلدية وهران.

- بلدية مستغانم.

- بلدية عنابة، وهذا على اعتبار أن هذه المناطق المذكورة قد تم تأسيس الملكية بها قبل ذلك.

وقد تمت عمليات إجراءات التحقيق كما يلي: أنه خلال ثلاثة أشهر من صدور القرار الوزاري الذي يحدد المنطقة المعنية بعملية التحقيق، فإن كل مدعي ملكيته لأرض تقع داخل المنطقة المحددة، من الأهالي أو الأوربيين، فهو مطالب بتقديم عقود ملكيته لدى مدير المالية بالنسبة لدائرة الجزائر، ولدى قابض الدومين بالنسبة للمناطق الأخرى (المادة 3). أما الأراضي الواقعة بالمنطقة المحددة من طرف وزير الحربية، ولم تقدم بشأنها طالب، فتعتبر أراضي شاغرة ودون مالك، وبالتالي من حق الإدارة أن تتصرف فيها بمنحها للأوربيين في شكل امتيازات (المادة 5)³³.

أما عملية فحص ومراقبة عقود الملكية فقد أسندت إلى مجلس المنازعات (Le conseil du contentieux) وبعد دراسة الملفات يصرّح المجلس بشرعية العقود التي تعود إلى ما قبل 1830، على أن تكون هذه العقود توضح وضعية العقار من حيث مساحته وحدوده (المادة 8)³⁴.

وهنا نلاحظ بأن أمرية 1846 قد جددت نفس الإجراء الذي جاءت به أمرية 1844، حيث اشترطت أن تكون العقود صادرة قبل 1830، وهو إجراء تعجيزي بالنسبة للجزائريين، لأن الإدارة الاستعمارية تدرك جيدا بأن معظم المعاملات العقارية بين الجزائريين كانت تتم بطرق عرفية، وأن معظم أراضي القبائل هي أراضي مشاعة ينتقل استغلالها عن طريق الإرث، وليست لها سندات ملكية، ثم أن توسع نطاق الاحتلال وما رافقه من عمليات قتل وتخريب قد

أرغم الكثير من الجزائريين على هجرة أراضيهم والالتجاء إلى مناطق بعيدة، وهذا ما حال دون تقديمهم لعقود الملكية في الوقت المناسب، خاصة وأن المادة 3 من الأمرية قد حددت مهلة ثلاثة أشهر، وهي فترة غير كافية بالنسبة للجزائريين.

وقد نصت الأمرية على أنه في حالة عدم توفر الشروط المطلوبة أثناء عملية الفحص والمراقبة، وفي حالة وجود حالات يتم فيها إلغاء العقود، فإن هناك إجراءات يتم اتخاذها بهدف التخفيف من قسوة تطبيق إلغاء الملكية وهذين الإجراءين هما:

- الملاك أو الحائزون للأراضي، الذين رفضت عقودهم، لأنها صادرة بعد 1830، أو لا تستوفي الشروط المطلوبة يمكنهم أن يطلبوا من الإدارة أن تمنحهم امتيازات بمعدل هكتار واحد من الأرض عن كل 3 فرنكات من الإيرادات المذكورة في آخر عقد شراء، بناء على المادة 5 من أمرية 21 جويلية 1845³⁵، المتعلقة بالامتيازات. غير أن الإدارة الاستعمارية قد ألزمت الشخص الراغب في الحصول على الامتياز بشروط تعجيزية منها بناء مسكن بتكلفة لا تقل عن 5000 فرنك، وإسكان عائلة أوربية في كل 20 هكتار من الأراضي، وغرس 30 شجيرة في كل هكتار³⁶ وحددت مهلة 5 سنوات لإنجاز هذه الأعمال³⁷. ومن لم يلتزم بالأجل المحدد يترع منه الامتياز فإذا كانت هذه الشروط صعبة التنفيذ بالنسبة للأوربيين، فإنها بالنسبة للجزائريين هي ضرب من ضروب المستحيل.

أما الملاك والحائزين الذين لم يصرح بصفتهم كملاك من طرف مجلس المنازعات، لعدم استيفاء عقودهم للشروط المطلوبة، أو لأنهم لا يملكون عقوداً أصلاً، ولكنهم يستغلون أراضيهم، فإنه باستطاعتهم الحصول على هذه الأراضي في شكل امتياز، ولكن بشرط أن يلتزموا بإنجاز الأشغال المذكورة سابقاً (بناء مسكن، غرس أشجار...) ³⁸. أما المنازعات بشأن طبيعة أو قيمة هذه الأشغال فبُيت فيها وزير الحربية بعد أخذ رأي مجلس المنازعات مع الحق بالظعن أمام مجلس الدولة بباريس³⁹.

كما أقرت هذه الأمرية فرض ضريبة سنوية قيمتها 10 فرنكات عن الهكتار الواحد من الأرض المملوكة بموجب عقد شرعي، والواقعة بالمناطق المحددة بناء على المادة 1 من هذه الأمرية، والتي تركت دون استغلال (المادة 33)⁴⁰.

لقد حاولت الإدارة الاستعمارية أن تبرر الصرامة التي جاءت بها هذه الأمرية، والشروط التعجيزية التي تضمنتها، بأنها كانت تهدف من ورائها إلى دفع الجزائريين إلى استغلال أراضيهم.

لكن في الحقيقة أن الهدف الأساسي من هذه الأمرية هو تمكين الدومين من أكبر قدر ممكن من الأراضي الجزائرية، بما يسمح بتلبية طلبات الاستيطان الأوربي التي أخذت في الازدياد، خاصة بعد تراجع مقاومة الأمير عبد القادر.

ج- نتائج تطبيق أميري 1844 و 1846: لقد رأينا بأن أميري 1844 و 1846 هما أمرتان مكملتان ومتممتان لبعضهما البعض، تشتركان في نفس المبادئ والأهداف، وبالتالي كان لابد أن تترتب عنهما نتائج واحدة.

وقد رأينا بأن هدف الأمرتين ليس وضع الملكية الريفية على أسس صلبة كما يدعي البعض، بل كان لها هدف أساسي آخر، وهو كشف أراضي الدومين التي ظلت غير معروفة إلى غاية ذلك الوقت، ووضعها في أيدي الإدارة التي ستصرف فيها بما يخدم عملية الاستيطان⁴¹. وبالتالي فهدفها النهائي هو توفير الأراضي للمعمرين، وعليه فإن المشرع الفرنسي لم يجتهد في وضع نظام عقاري من شأنه حماية الملكية العقارية من المضاربين والصوص، بقدر ما اجتهد في ابتكار الأقعة التي من شأنها ستر عمليات اغتصاب الأراضي الجزائرية ووضعها في يد المعمرين الأوروبيين.

ومن الإجراءات التي تثبت الاعتداءات الصارخة التي جاءت بها هاتين الأمرتين، نذكر: - اعتداؤها على الأملاك الوقفية وتجريدها من الحصانة التي كانت تتمتع بها، وتمكين الأوروبيين منها.

- اعتداؤها على الأراضي الرعوية، وهي أراضي ذات أهمية كبيرة بالنسبة للمجتمع الرعوي الجزائري.

- اعتداؤها على الأراضي المستريحة بحجة أنها غير مستغلة.

- وضعهما لشروط تعجيزية بشأن قبول سندات الملكية خاصة اشتراطها لعقود تعود لما قبل سنة 1830.

- وحتى الامتيازات التي عرضتها الإدارة الاستعمارية على الجزائريين، لم تكن بنية حسنة وإنما قدمتها "كمئة حسنة خالصة وليس كاعتراف وإقرار بحق"⁴² ومع ذلك ربطتها بشروط تعجيزية كما رأينا.

فإذا أخذنا بعين الاعتبار كل هذه الاعتداءات سنخلص إلى نتيجة أساسية وهي أن هاتين الأمريتين، قد كرستا سياسة الاغتصاب المقنع، والأرقام المتوفرة لدينا خير دليل به ذلك:

ففي مقاطعة الجزائر، وبالنسبة للساحل ومنتجة فقط، ثم إخضاع 168.203 هكتار لعمليات الفحص والمراقبة، تم تحويل 94.796 هكتار منها إلى الدولة، و36.875 هكتار عادت للأوروبيين، بينما لم يحصل المسلمون سوى على 11.511 هكتار فقط⁴³ وهذا يعني ببساطة أن نصيب الجزائريين من هذه الأراضي لم يصل حتى إلى نسبة 7% ونتيجة لهذه العملية تم اقتلاع 2.000 عائلة جزائرية من الأرض التي كانت تزرعها، وبالتالي صارت دون مورد رزق ودون أي وسيلة للعيش⁴⁴ حيث تم تجريد الكثير من الفلاحين في منتجة من أراضيهم، فبني موسى لم يحتفظوا سوى بـ6.5 هكتار لكل عائلة في المتوسط، وبني خليل 12.5 هكتار، والحشنة 14 هكتار⁴⁵.

أما في مقاطعة وهران، فقد تمت عمليات الفحص والمراقبة على الأراضي الواقعة ضمن محيط المدينة فقط، على اعتبار أن بقية المناطق الأخرى في المقاطعة كانت ضمن المنطقة العسكرية، وبالتالي فهي غير معنية بالتحقيق، وقد عاجلت الإدارة 113 طلب منها 54 قدم من طرف الأوروبيين، و59 من طرف الأهالي، وقد قدرت المساحة التي خضعت للتحقيق بـ13.063 هكتار، حصل الأوروبيون على 5.325 هكتار وحصل الأهالي على 2.732 هكتار، بينما عاد 924 هكتار للدولة⁴⁶ وبالبقي (3.081) ظلت محل منازعات بين الخواص.

أما في مقاطعة قسنطينة، فإلى غاية سنة 1850 لم يتم تطبيق أمرية 1846 في كل أجزاء المنطقة المدنية، ومع ذلك تم تقديم 64 احتجاج من طرف المعمرين القاطنين بضواحي عنابة، و492 من طرف أهالي نفس المنطقة، وقد قدرت مساحة الأراضي التي خضعت للتحقيق بـ29.427 هكتار، حصل الأهالي على 16.634 هكتار فيما عاد 12.793 هكتار للأوروبيين⁴⁷.

وعليه كانت النتائج الإجمالية لتطبيق هاتين الأمريتين إلى غاية 31 ديسمبر 1849م كما يلي:

الدوائر التي خضعت للتحقيق	مساحات عادت للأوربيين	مساحات عادت للأهالي	مساحات عادت للدولة	مساحات محل نزاع	المجموع
- الجزائر	36.875	11.512	94.797	25.019	168.203
- وهران	5.326	3.732	924	3.081	13.063
- عنابة	12.793	16.634	-	-	29.427
المجموع	54.994	31.878	95.721	28.100	210.693

الوحدة: هكتار المصدر: M. Laynaud, Op.cit, p 34

رغم النتائج التي حققتها أمرينا 1844 و 1846 إلا أنها لم ترق إلى مستوى طموحات الإدارة الاستعمارية، وهذا لعدة اعتبارات منها محدودية المناطق المعنية بتطبيق هاتين الأمريتين⁴⁸ ثم أن هاتين الأمريتين ساهمتا في تسوية وضعية العقار بالمناطق المحددة بواسطة قرار وزاري، ولكنهما لم تتخذا أي إجراء بشأن المعاملات العقارية التي ستحدث في المستقبل، وهل ستكون نظامية أم لا، وهل العقود التي سيتم إصدارها ستحافظ على قيمتها وأماها مثل العقود التي تم إصدارها أثناء عمليات الفحص والمراقبة، فهذه النقطة المهمة لم تحظ باهتمام مشرع أمريكي 1844 و 1846، ولذلك سرعان ما سقطت الأرض في حالة الغموض من جديد من جراء المعاملات التي تمت بعد ذلك، ومن الحالات التي زادت في تعقيد الأمور أن الدومين قد وجد نفسه أما حق الشيوع في عدد كبير من الأملاك، وهذا الشيوع لا يمكن إنفاؤه إلا بعد معالجته أو المرافعة بشأنه مع 1.500 مالك معروفين⁴⁹.

بهدف تسوية هذه الوضعية المعقدة، أمر الحاكم العام راندون⁵⁰ بتشكيل لجنة سنة 1852 تحت رئاسة مستشار ولائي، عرفت بلجنة المعاملات والتقسيمات (Commission des transaction et de partages) كانت مهمتها تحضير مشاريع تقسيم الأملاك المشاعة بين الدومين والملأك الأهالي، واقتراح امتيازات مجانية لصالح الأهالي الذين جردوا من أملاكهم.

وبعد ست سنوات من العمل تمكنت اللجنة من تسوية وضعية 110.000 هكتار⁵¹، وفي الوقت الذي وُجهت فيه انتقادات لأمريني 1844 و 1846 حدثت تغيرات سياسية هامة في فرنسا تمثلت في قيام ثورة فيفري 1848، التي أدت إلى سقوط ملكية جويلية، وقيام الجمهورية الفرنسية الثانية، وهذا ما ترتبت عنه نتائج هامة على السياسة الاستعمارية الفرنسية بالجزائر.

افتتحت الجمهورية الثانية أعمالها في الجزائر بتوجيه نداء إلى المعمرين في شهر مارس 1848 جاء فيه: "أيها المعمرين بالجزائر: إن الحكومة المؤقتة منشغلة جدًا بوضعكم الخطير الذي تردت فيه منذ زمان طويل، وهي تعرف أن جل حيرتكم متأتية من فقدان اليقين المخيم إلى الآن على مستقبل الجزائر. إن الجمهورية ستدافع عن الجزائر كدفاعها عن الأرض الفرنسية، وسيقع النظر في مصالحكم المادية والمعنوية وتحقيقها"⁵² إن هذا النداء يحمل دلالة قوية بالنسبة لسياسة الجمهورية الثانية تجاه الجزائر، حيث صارت "الجزائر تبدو وكأنها فرنسا جديدة"⁵³.

لقد أعربت حكومة الجمهورية الثانية عن دعمها الكامل للاستيطان الذي صارت ترى فيه وسيلة هامة للتخلص من العمال العاطلين الثائرين في فرنسا نفسها.

تنفيذا للوعود التي أخذتها الجمهورية الثانية على نفسها تجاه المستوطنين تم إصدار قرار 19 سبتمبر 1848، الذي تضمن فتح قرض بقيمة 50 مليون فرنك بهدف إنشاء مشاريع استيطانية بالجزائر، حيث تم إنشاء 42 قرية استيطانية جديدة⁵⁴. وفي نفس الوقت وجه نداء للمواطنين الفرنسيين مهما كانت مهنتهم، والراغبين في الذهاب إلى الجزائر، فكان هناك 100.000 مترشح أغلبهم من العمال الباريسيين العاطلين عن العمل⁵⁵، فكانت رغبة الإدارة الاستعمارية تحويل النتيجة إلى "مستودع للتسول الأوربي"⁵⁶.

نتيجة لهذه السياسة الاستيطانية، عرفت الهجرة الأوروبية إلى الجزائر تدفقا كبيرا، ففي سنة 1848 فقط وصل إلى الجزائر 15.000 معمر من باريس وحدها⁵⁷ وهكذا وصل عدد الأوربيين في الجزائر إلى 131.283 شخص سنة 1851 بعدما كان عددهم سنة 1840 لا يتجاوز 27.204 شخص. ويهدف توفير الأراضي لهذا العدد المعتبر من المستوطنين، رأت الإدارة الاستعمارية أنه لا بد من توسيع دائرة الاستيطان، وإيجاد مصادر جديدة للحصول على الأراضي، وهذا ما سيؤدي إلى إصدار قوانين عقارية جديدة فيما بعد.

الهوامش:

*-Maurice Pouyanne , La propriété foncière en Algérie , Typographie Adolphe Jourdan , Alger, p 338.

2- M. P. De Ménerville, Dictionnaire de la législation Algérienne, tome I (1830-1860), Paris, 1866, p 578 et voir aussi Pouyanne, Op.cit, p 341.

3-Emile Larcher, Traité élémentaire de législation algérienne, Tome III, 2ème édition, Adolphe Jourdan, Alger, 1911 , p 34

4-Paul Emile Viard, traité élémentaire de droit public et de droit privé en Algérie, 4me partie, Faculté de droit et des sciences économiques, Alger, 1962, p 17.

5-Menerville, Op.cit, p 579.

6- غير أن قرار 30 أكتوبر 1858 قد نص على أن عدم قابلية التصرف في الحبوس لا يجب أن يمتنع بها حق في وجه المشتري المسلم، ومنذ ذلك الحين زالت عدم قابلية التصرف في الحبوس بالجزائر.

7- ناصر الدين سعيدوني، الوقف ومكانته في الحياة الاقتصادية والاجتماعية والثقافية بالجزائر أواخر العهد العثماني وبداية الاحتلال الفرنسي، مجلة الأصالة، العدد 89 -90، الجزائر، 1981، ص 102.

8- Viard, Op.cit, p 17.

9- Menerville, Op.cit, p 579.

10- Pouyanne, Op.cit, p 343.

11- لكن هذا المنع تم إلغاؤه، بموجب قرار الحاكم العام بتاريخ 5 ماي 1848.

12-Menerville, Op.cit, p 580.

13-Emile Larcher, Op.cit, p 36.

14-Arthur Girault, Principes de colonisation et de législation coloniale, Tome II, 2ème édition, Paris, 1904 , p 581.

15-Rousset Boulbon, La question des travailleurs résolue par la colonisation de l'Algérie, imp., de T. Fischer aîné, 1984, p 16.

16- Menerville, Op.cit, p 227.

17-« La loi d'expropriation pour cause d'utilité publique à la main, comme un tailleur coupe dans une pièce de drap un habit de gala, puis il installait immédiatement ses colons » voir : Delfraissy, La colonisation de l'Algérie par le système du Maréchal Bugeaud , Alger , 1871 , p 17.

18- Menerville, Op.cit, p 581.

19- استمر الوضع كذلك إلى غاية 1858، حيث أصبح القرار يصدر عن وزارة الجزائر والمستعمرات (1858-1860)، ثم عن الحاكم العام بعد ذلك.

20-M. Crépon, code annoté de l'expropriation pour cause d'utilité publique, librairie A. Maresco Aîné, Paris, 1885, p 434.

21-Arthur Girault, Op.cit, p 606.

22- Emile Larcher, Op.cit, p 37. et voir aussi Pouyanne, Op.cit, p 346.

23-Charles Robert Ageron, Histoire de l'Algérie contemporaine, presses universitaires de France, 1969 , p 23.

24- A. Bleu, La propriété des colons en Algérie, A. Durand et Dépone-Lauriel éditeurs , Paris , 1894 , p 11.

25- Menerville, Op.cit, p 585.

26-رشيد فارح، الخطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري، أعمال الملتقى الوطني الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر (1830-1962)، منشورات وزارة المجاهدين، الجزائر، 2007، ص 102.

27- المرجع نفسه.

- 28-Pouyanne, Op.cit, p 347.
29- Menerville, Op.cit, p 585.
30-M. Laynaud, Notice sur la propriété foncière en Algérie, Girault, imprimeur- photo graveur, Alger, 1900, p 29.
31-Exposé de la situation de l'Algérie en 1924, imprimerie administrative Victor Heinz, Alger, 1925, p 912.
32-Viard, Op.cit, p 19. Et voir aussi : Robert Estoublon et Adolphe Lefébure, code de l'Algérie annoté, tome I, (1830 - 1895) , Adolphe Jourdan Librairie- Editeur, Alger , 1896, pp 404-405.
33- Menerville, Op.cit, p 588.
34- Eugène Robe, Essai sur l'histoire de la propriété en Algérie, imprimerie de Dagand, Bore, 1849, p 28.
35- أنظر النص الكامل لهذه الأمرية في : Menerville, Op.cit, p 228.
36- Emile Larcher, Op.cit, p 40
37- Pouyanne, Op.cit, p 350.
38- Eugène Robe, Op.cit, pp 28-29.
39- Menerville, Op.cit, p 589.
40- Camille Leynadier et Clausel, Histoire de l'Algérie française, Tome 3, H. Morel éditeur, Paris, 1848, p 111.
41- M. Laynaud, Op.cit, p 34.
42- مغنية الأزرق، نشوء الطبقات في الجزائر، ترجمة سمير كرم، مؤسسة الأبحاث العربية، بيروت، 1980، ص 54.
43- Louis De Baudicour, Histoire de la colonisation de l'Algérie, Challamel Aimé librairie éditeur, Paris, 1860, p 375.
44-Djilali Sari, La dépossession des Fellahs (1830 – 1962) , Société Nationale D'édition et de diffusion , Alger, 1975 , p 11.
45-Ibid, p 14.
46- Louis De Baudicour, Op.cit, p 377.
47- M. Laynaud, Op.cit, p 34.
48- تم تطبيق هاتين الأمريتين في مقاطعة الجزائر، على الساحل والنتيجة، التي تشمل دوائر الجزائر، الدورية، البلدية، بوفاريك، القليعة، وفي مقاطعة وهران، في بلدية وهران، وفي مقاطعة قسنطينة، في دائرتي غابة والقاللة. أنظر : Viard, Op.cit, p 19.
49- Emile Larcher, Op.cit, p 43.
50- راندون جاك لويس (1795 – 1871): عسكري وسياسي فرنسي، حاكم عام للجزائر من 1851/12/11 إلى 1858/06/24، قاد عدة حملات لقمع المقاومة في إقليم البايور و بلاد القبائل و الأغواط و توقرت و سباو .
51-Pouyanne, Op.cit, p 355.
52- أندري برتيان وآخرون، الجزائر بين الماضي والحاضر، ترجمة اسطمبولي رابح ومنصف عاشور، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1984، ص ص 325-326.
53- « L'Algérie apparut comme une France nouvelle » voir : S. Gsell et autres, Op.cit, p 249.
54- Marc Lamunier, Histoire de l'Algérie illustrée, édition rencontre, Lausanne, p 97.
55-Pierre Goinard, L'Algérie L'œuvre Française, Edition Robert Laffont, Paris, 1984, p 102.
56- عبد اللطيف بن أشنهو، تكوّن التخلف في الجزائر، ترجمة نخبه من الأساتذة، الشركة الوطنية للنشر والتوزيع، الجزائر، 1979، ص 89.
57- صالح عباد، الجزائر بين فرنسا والمستوطنين 1830-1930، ديوان المطبوعات الجامعية، قسنطينة، 1999، ص 17.