

تطور نظام الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

زبدة نور الدين

أستاذ مساعد قسم أ - جامعة المسيلة

الهاتف : 0773095553

البريد الإلكتروني: zebda.nour@gmail.com

ملخص :

للملكية العقارية الخاصة وظيفة اجتماعية واقتصادية حيث تعتبر من أبرز عناصر الثروة في المجتمعات الحديثة، وقد عرفت الجزائر عدة سياسات في تنظيم الملكية العقارية الخاصة وإرساء نظام قانوني خاص بها ، وذلك تباعا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر وبخاصة منذ العهد العثماني الذي غلب عليه تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على كافة النزاعات العقارية آنذاك، مروراً بحقبة الاستعمار الفرنسي الذي عمل جاهداً على فرنسة الأراضي الجزائرية ، ووصولاً إلى مرحلة الاستقلال التي تميزت في بادئها بالاستمرار بالعمل بالقوانين الفرنسية في مجال تنظيم الملكية العقارية ، لتدخل الجزائر بعدها مرحلة اقتصاد السوق ومحاولة استثمار كل الأوعية العقارية بمختلف أنواعها .

Résumé

La propriété foncière privée a une fonction sociale et économique tel qu'elle est l'un des éléments de richesse les plus importants dans les sociétés modernes, et l'Algérie a connu plusieurs politiques dans la régulation de la propriété foncière privée et de mettre en place son propre système juridique, et ainsi à son tour les étapes historiques vécues par l'Algérie, en particulier depuis l'époque ottomane, qui est surmontée par l'application de la Charia Islamique sur tous les litiges immobiliers à l'époque, par le biais de l'ère de la colonisation française qui a travaillé dur pour rendre le territoire algérien français, en passant par l'étape de l'indépendance qui a été caractérisé en premier lieu par la continuité de travailler selon les lois Française dans le domaine de l'organisation de la propriété foncière, par la suite l'Algérie rentre dans l'étape de l'économie de marché et d'essayer d'investir tous les secteurs immobiliers de divers types .

مقدمة:

لما كانت الملكية العقارية الخاصة ذات وظيفة اجتماعية واقتصادية حيث تعتبر من أبرز عناصر الثروة في المجتمعات الحديثة، كان حتما على الدولة أن توفر لها الحماية القانونية من أي اعتداء يهدد المالك، بمنح هذا الأخير محررا يثبت ملكيته العقارية، ويضمن عمليات التملك والاستغلال وتداول وانتقال الأموال العقارية في السوق بما يكفل حقوق المتعاملين والدولة والغير على السواء.

وعرفت الجزائر عدة سياسات في تنظيم الملكية العقارية الخاصة وإرساء نظام قانوني خاص بها ، وذلك تباعا للمراحل التاريخية التي مرت بها الجزائر وبخاصة منذ العهد العثماني الذي غلب عليه تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية على كافة النزاعات العقارية آنذاك، مروراً بحقبة الاستعمار الفرنسي الذي عمل جاهدا على فرنسة الأراضي الجزائرية ، ووصولاً إلى مرحلة الاستقلال التي تميزت في بادئها بالاستمرار بالعمل بالقوانين الفرنسية في مجال تنظيم الملكية العقارية ، لتدخل الجزائر بعدها مرحلة اقتصاد السوق ومحاولة استثمار كل الأوعية العقارية بمختلف أنواعها.

ومن هنا يطرح التساؤل التالي : ماهي أهم المخططات التاريخية التي ميزت النظام القانوني للملكية العقارية

الخاصة في الجزائر؟؟

للإجابة على هذه الإشكالية قسمنا الموضوع إلى مطلبين نتناول في الأول: مفهوم الملكية العقارية ، على أن نتطرق في الثاني إلى: أهم المراحل التي عرفها النظام القانوني للملكية العقارية في الجزائر .

المطلب الأول:

مفهوم الملكية العقارية الخاصة

هناك جملة من التعاريف القانونية والفقهية لحق الملكية، وقد تعرضت لهذا الحق من زوايا مختلفة، وفيما يلي سأحاول ذكر بعض هذه التعاريف مركزا في ذلك على العناصر المكونة لحق الملكية .

الفرع الأول : تعريف المشرع

عرف المشرع الجزائري في المادة 674 من القانون المدني الجزائري حق الملكية بقوله: (الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة) والملاحظ على هذا التعريف أن المشرع الجزائري عرف حق الملكية من خلال ذكر السلطات التي يخولها للمالك مع حصرها في التمتع والتصرف دون سلطة الاستعمال، كما أن المشرع في المادة المذكورة أعلاه بين موقفه صراحة من الجدل الفقهي حول إطلاق حق الملكية، ذلك أنه قيد ممارسة هذا الحق باحترام القوانين والأنظمة على خلاف بعض المشرعين في الدول العربية، مثل المشرع المصري الذي لم يعرف حق الملكية بل اكتفى بالنص في المادة 802 من القانون المدني المصري على سلطات المالك عندما بين أن لملك الشيء وحده وفي حدود القانون حق استعماله واستغلاله و التصرف فيه¹.

أما المشرع الفرنسي فقد عرف حق الملكية في المادة 544 من القانون المدني² بقوله: " حق الملكية هو حق التمتع بالشيء والتصرف فيه على نحو مطلق شريطة ألا يكون هذا الاستعمال محرما بنص القوانين والأنظمة"³

ونلاحظ أن المشرع الفرنسي ركز على وصف سلطات المالك ومدى درجة الإطلاق التي يتميز بها هذا الحق والتي قيدها باحترام القوانين والأنظمة .

ونشير إلى أن نص المادة 674 من القانون المدني الجزائري أغفل سلطة استعمال حق الملكية، وهذا تأثرا كذلك بالنص الفرنسي (المادة 544) والذي اقتصر هو الآخر عند تعريفه لحق الملكية على سلطتين فقط وهما سلطتي التمتع و التصرف.

الفرع الثاني : تعريف الفقهاء:

لقد تعددت التعاريف بشأن حق الملكية، إلا أنها تتفق كلها في اعتبار حق الملكية حقاً بمقتضاه يوضع الشيء تحت إرادة وتصرف شخص يكون له دون غيره حق الانتفاع وحق التصرف وذلك في إطار ما يسمح به القانون .

وفيما يلي عرض لبعض تعاريف فقهاء القانون لحق الملكية:

يعرف بعض الفقه حق الملكية بأنه " الحق الذي يمنح صاحبه سلطة على الشيء تمكنه وحده من استعماله و استغلاله و التصرف فيه في حدود القانون " ⁴

كما يعرف بأنه " ذلك الحق الذي يرد على شيء من الأشياء ويحول لصاحبه الاستئثار بسلطة الاستعمال والتصرف في هذا الشيء وذلك في حدود القانون " ⁵

ويرى فريق آخر بأنه " حق استئثار المالك باستعمال الشيء الذي يرد عليه و التصرف فيه في حدود القانون " ⁶

كما يعرف حق الملكية أيضا بأنه " أهم الحقوق العينية و أوسعها نطاقا لأنه يخول صاحبه سلطة كاملة على الشيء أما غيره من الحقوق فلا يخول لصاحبه إلا بعض هذه السلطات " ⁷

وهناك من الفقهاء من عرف حق الملكية بعيدا عن وصف السلطات التي يخولها للمالك بالقول بأنه " الحق الذي بمقتضاه يكون الشيء خاضعا بطريقة استثنائية ودائمة لفعل شخص معين. " ⁸

وقد أنتقدت بعض هذه التعاريف الفقهية الواردة على حق الملكية من حيث كونها أتت على وصف الملكية أحيانا، واكتفت في أحيان أخرى بتبيان خصائصها دون الوقوف على جوهرها وتسليط الضوء على حقيقة حق الملكية في حد ذاته ⁹ .

وتجدر الإشارة إلى أن حق الملكية هو في الأساس حقاً عينياً يعطي للمالك سلطات مختلفة على الشيء المملوك له ¹⁰ .

المطلب الثاني:

التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية الخاصة في الجزائر

إن تطور الحضارات السابقة التي عرفت البشرية على مر الأزمان كان مرتبطاً أساساً بتطور نظام الملكية العقارية، فالملكية في أول مفهومها مجرد واقعة مادية تتجلى في سيطرة و استيلاء الإنسان على كل ما تقع عليه يده، و كان اختصاص الفرد بالشيء يتوقف على حيازته له، فمن حاز شيئاً فهو ملك له¹¹.

ولأن غريزة حب التملك التي فُطر عليها الإنسان رغم اختلاف درجتها من شخص لآخر كانت سبباً في سن المجتمعات لقوانين لحماية الأموال العقارية، حيث تبرز أهمية دراسة موضوع الملكية العقارية، وتطور هذا الحق عبر العصور، غير أنني سأقتصر على تطور الملكية العقارية في الجزائر باعتبار أن موضوع البحث يتعلق بنظام الملكية العقارية الخاصة في الجزائر.

تعاقب على الجزائر خلال تاريخها حضارات متباينة، ولإحاطة بتاريخ تطور الملكية العقارية في الجزائر، سنشير إلى أهم المراحل التاريخية :

الفرع الأول: نظام الملكية العقارية في العهد العثماني

بالرجوع إلى الوضعية العقارية التي كانت سائدة في الجزائر أثناء الحكم العثماني، نجد أنها تتميز بالاستقرار والتنظيم نظراً لتطبيق أحكام الشريعة الإسلامية، فقد عمل الحكام الأتراك على الاحتفاظ بالأوضاع السائدة قبل حكمهم، وحافظ نظام الملكية على الوضع الذي كان عليه في القرن السادس عشر ميلادي¹²، حيث كان جل اهتمام الأتراك ينصب على ما تدره الأرض من إنتاج و ما توفره من جبايات ، و لم يقوموا بسن تشريعات خاصة، أو يستحدثوا إصلاحات فيما يخص الملكيات الزراعية، حيث نلاحظ أن الجزائر عرفت ازدهاراً ملحوظاً في الزراعة، إبان حكم البايات ما بين: 1518م، 1588م وكذا في عهد الباشاوات ما بين: 1588م، 1659م حيث كانت السمة البارزة استقرار الملكيات مع توطن القبائل بالسهول الداخلية التي تحولت في أغلبها إلى أراضي مشاعة، وإلى ملكيات خاصة بالمناطق الجبلية، أما بالمدن فقد ظل السكان مرتبطين بالأرض في الوقت الذي انتشرت فيه الأوقاف خارج المدن، واستحوذت الدولة على مساحات مهمة من الأراضي بعد طرد القبائل المناوئة لها.

ثم انتقل الحكم من الباشاوات إلى الآغاوات الذين استمر حكمهم ما بين: 1659-1671 ، حيث عرفت الزراعة تضرراً في هذه الفترة إذ تحولت الأراضي الزراعية إلى ملكيات للبايلك أو مزارع مشاعة بين أفراد القبائل الخليفة.

واستقر الحكم مع مطلع القرن الثامن عشر بظهور حكم الدايات، حيث استقرت أوضاع الملكيات المشاعة¹³ وتحول قسم من الملكيات الخاصة بالمدن إلى أوقاف أهلية يعود ربحها بعد انقراض محبسيها على المشاريع الخيرية والمؤسسات الدينية ، إلا أن هذا الاستقرار لم يدم طويلاً، إذ اضطربت الحياة السياسية، وانتهج الحكام سياسة التصدير في الوقت الذي كانت فيه البلاد معرضة للمجاعة، وكان الملاك يستحوذون على أربعة أخماس إنتاج الأراضي الفلاحية، ما أدى إلى فقدان الرغبة لدى الفلاح في الأعمال الفلاحية، و تجدر الإشارة إلى أن الأراضي كانت مقسمة كالتالي:

أولاً: أراضي الملك

ونقصد بها تلك الأراضي التي كان أصحابها يستغلونها، وكان لهم الحق في التصرف فيها كما يشاءون، إما باستغلالها حسب أحكام الشريعة الإسلامية و الأعراف السائدة حينها وإما بالتصرف فيها بالبيع أو الهبة أو نحو ذلك، وكانت توجد أغلب أراضي الملك في شمال الجزائر¹⁴ وفي المدن الكبرى وضواحيها، بالإضافة إلى القرى الواقعة في المناطق الجبلية شمال البلاد .

ثانياً: أراضي البايلك

يُقصد بها تلك الأراضي الشاسعة والخصبة التي كانت تحت سيطرة وإشراف الحاكم، وبما أن البايلك هو الدولة، فإن أراضي البايلك هي الأملاك التي يطلق عليها في وقتنا الحاضر "أملاك الدولة" حيث كانت خاضعة لسلطة الباي وتشمل أخصب الأراضي ويتواجد هذا النوع من الأراضي قرب أهم المناطق الحضرية وعلى حافة أهم الطرق¹⁵.

ونظراً لشساعة هذه الأراضي ، فقد كان الحكام يستغلونها مباشرة عن طريق استخدام العمال بأجرة أو ما يسمى (الخماسة) وكذا تسخير القبائل الخاضعة للدولة والمالية لها للقيام بأعمال تطوعية أثناء الحرث والحصاد أو ما يسمى بأعمال (التوزيع)، كما كانت تستغل بأسلوب غير مباشر إذا تعذر استغلالها مباشرة، وذلك بمنح حق

الانتفاع بها بصفة مؤبدة لكبار الموظفين وذوي النفوذ مقابل تقديم خدمات أو اكتساب تأييدهم، وفي بعض الأحيان كانت تسلم للقبائل والعشائر المتعاملة مع موظفي البايك لتستغلها لفائدتهم مقابل خدمات ومهام إدارية.

ثالثا: أراضي العرش

وهي الأراضي التي تستعمل جماعيا من قبل سكان عرش معين في جهة أو منطقة معينة من الوطن، ويتركز ها النوع من الأراضي في المناطق الداخلية و الشبه صحراوية، وقد خضعت للاستغلال من طرف القبائل والعائلات المشكلة للأعراس وفقا للأعراف المتوارثة منذ قرون، على أن يتم استغلالها جماعيا وبصفة مشتركة فهي غير قابلة للقسمة ولا للبيع ولا الإرث، واستغلالها يكون لغرض إشباع حاجيات القبيلة أو العرش¹⁶، و الملاحظ أن أغلب الأراضي الجزائرية كانت من هذا النوع من حيث كونها ملكية جماعية مشتركة بين جميع العائلات أو القبائل المشكلة للعرش.

رابعا: أراضي وقفية أو حبوس

ونقصد بها تلك الأراضي التي حبسها أصحابها على الجهات الخيرية، وتنقسم إلى أنواع حسب طريقة استغلالها والانتفاع بها، فهناك الوقف خيري أو الحبس العام الذي اخذ به المذهب المالكي السائد في الجزائر، وكذا الوقف الأهلي أو الحبس الخاص¹⁷، حيث مردود الوقف الخيري (الحبس العام) للمصلحة العامة التي حبست من أجلها، ويحبس إما لجهة خيرية أو مؤسسات دينية، ويؤول مردود الوقف الأهلي (الحبس الخاص) إلى أفراد عائلة صاحب العقار المحبس أو عقبه، بحيث يحتفظ المحبس بحق الانتفاع بها ولا تصرف للغرض الذي حبست من أجله أساسا إلا بعد انقراض العقب وانقطاع نسل صاحب الأرض الحبوس.

وارتفع مدخول الأوقاف بالجزائر واكتسبت أهمية خاصة ووضعا مميزا في أواخر العهد العثماني إذ أصبحت تستحوذ على ما يزيد عن نصف الأراضي المستغلة زراعيًا¹⁸، ومساحات أخرى شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكيات الدولة والملكيات المشاعة .

الفرع الثاني : نظام الملكية العقارية في العهد الاستعماري

عمل المستعمر الفرنسي منذ احتلاله للجزائر على تجريد أكبر عدد ممكن من المواطنين الجزائريين من أراضيهم لإعطائها للمعمرين الفرنسيين، فقد لجأت السلطات الفرنسية منذ السنوات الأولى للاحتلال إلى سن عدة قوانين متناقضة وُضعت حسب الظروف والأزمات، وكلها تهدف لتوفير أراضي صالحة للمستعمرين، ومن أهم هذه القوانين القانون الصادر في الفاتح أكتوبر 1844 والذي رفع الحظر الذي كان مفروضا على الأراضي الوقفية لصالح الأوربيين، وقانون 1863/04/21 المعروف ب: سيناتوس كونصولت المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وذلك لضمان تحويلها للمعمرين الأوربيين بتنازلات فردية أو عن طريق إلزام المالك ببيع عقاره بواسطة التهديد والضغط ، حيث أن تجزئة الأراضي لوححدات عقارية فردية يسهل التصرف فيها، الشيء الذي تصعب ممارسته في حالة الملكية الجماعية للأراضي¹⁹، ثم صدر قانون فارني المتضمن فرنسة كل الأراضي الجزائرية بمنع تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية. وبعد استكمال عملية الاستيلاء على أغلبية الأراضي الخصبة، قامت الإدارة الاستعمارية بتقسيم الأراضي وتصنيفها إلى ثلاثة أنواع²⁰:

أولا: أراضي الملك

كانت التصرفات الواردة على هذا النوع من الأراضي والتي تعرف بالحوز، خاضعة لأحكام الشريعة الإسلامية، ، حيث يتركز أغلبها في شمال الجزائر، وتمنح لفرد أو جماعة من الأفراد في إطار الملك على الشيوع، وكانت محررات هذه الأراضي تحرر من طرف القاضي الشرعي أو أحد حفظة القرآن الكريم بحضور شاهدي عدل

ثانيا: أراضي العرش

كانت أراضي العرش أثناء الاحتلال الفرنسي للجزائر إما رعوية أو فلاحية. أ/ الأراضي الرعوية: أبرز ما يميزها أنها ملك للجميع، أدمجها المستعمر في أراضي الدومين بعقود إدارية والبعض الآخر في أراضي البلدية، وتشكل الجزء الأكبر من أراضي العرش. ب/ الأراضي الفلاحية: هي ملكيات على الشيوع تمنح من قبل الإدارة الفرنسية إلى عائلات معينة ، وهي أراضي غير مسجلة ولا مشهرة، بل منحت بعقد إداري فقط.

ثالثا: الأراضي المفروسة

ونقصد بها تلك الأراضي الخصبة الواقعة في الشمال، التي استولى عليها المستعمر بشتى الطرق والوسائل، وكان القانون المدني الفرنسي هو المطبق على كل المعاملات التي تقع عليها.²¹

فقد عمل الاحتلال على فرنسة أكبر قدر ممكن من الأراضي، بإبرام عقودها لدى الإدارة الفرنسية الحاكمة، وبالتالي حماية حقوق الأشخاص الذين لم يستجيبوا لنداء الثورة التحريرية وراحوا يرمون عقودهم وفق القوانين الفرنسية.

الفرع الثالث : نظام الملكية العقارية بعد الاستقلال

بعد الاستقلال ولسد الفراغ القانوني كانت الجزائر مجبرة على تمديد الأخذ بالتشريع الفرنسي بموجب القانون المؤرخ في: 1962/12/31، إلا ما كان ماسا بالسيادة الوطنية، فقد ورثت الجزائر حالة فوضى في نظام الملكية العقارية، حيث نجد أراضي عقارية خاصة غير ثابتة بسند وأخرى ثابتة ملكيتها وتابعة للأوربيين، وأراضي ثابتة الملكية للجزائريين ، هذا بالإضافة إلى وجود أملاك جماعية وعمومية وخاصة تابعة للدولة.

بعدها جاء المشرع بمجموعة من القوانين استهدفت كلها تنظيم الملكية العقارية في البلاد لإرساء سياسة عقارية جديدة²²، إلى غاية صدور الدستور الجزائري سنة 1976 وتبني المشرع خيار الاشتراكية الذي يركز أساسا على الملكية الجماعية، إذ حدد في المادة 14 منه أنواع الأملاك العمومية التي تملكها الدولة بصفة لا رجعة فيها كالأراضي الزراعية والرعية والغابات وما في باطن الأرض، كما أقر هذا الدستور في المادة 16 منه الملكية الخاصة ذات الاستغلال الشخصي أو العائلي والملكية الخاصة في الميدان الاقتصادي التي يجب أن تساهم في تنمية البلاد.

والملاحظ على دستور 1976 أنه جعل الملكية العامة هي الأساس، ثم تأتي الملكية الخاصة، كما نجد في هذا الدستور ولأول مرة فكرة التدرج بين فئات الملكية حيث جاء في المادة 13 منه أن ملكية الدولة هي أعلى أشكال الملكية الاجتماعية، كما نصت المادة 16 على أن الملكية الفردية ذات الاستعمال الشخصي أو العائلي مضمونة ، لكن هذا الدستور وضع لها قيودا منها عدم تجاوز استغلال هذه الملكية للاستغلال الشخصي أو العائلي كما بنى الملكية الخاصة في الميدان الاقتصادي على شرط مساهمتها في التنمية الاقتصادية للبلاد، وأن تكون ذات منفعة اجتماعية²³ وبذلك يكون دستور 1976 قد وضع شروطا مشددة على الملكية الخاصة، لكنه منع نزع هذه

الملكية إلا في إطار القانون وأقر بدفع تعويض عادل ومنصف لمن انتزعت منه ملكيته للمصلحة العامة²⁴، ثم تم تعديل هذا الدستور بالمرسوم الرئاسي رقم 18/89 المؤرخ في 28 فبراير 1989 والموافق عليه باستفتاء 23 فبراير 1989 والذي تخلص عن فكرة التدرج بين فئات الملكية واعتبر أن الملكية الخاصة مكتملة للملكية العمومية، وأشار في المادة 18 منه بأن الملكية العامة هي ملك للمجموعة الوطنية، تتكون من الأملاك العمومية والخاصة التي تملكها كل من الدولة والولاية والبلدية، والملاحظ أنه وعلى خلاف دستور 1976 فقد أشار دستور 1989 إلى الأملاك الخاصة التابعة للدولة.

وهذا يعكس التغير الأيديولوجي للجزائر بتوجهها نحو استقلالية المؤسسات والأخذ بسياسة الانفتاح الاقتصادي التي تركز الملكية الخاصة، كما قضى هذا الدستور بأن تحدد الأملاك الوطنية بواسطة القانون. وتنفيذا لذلك جاء القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والذي بين في المادة الثانية منه: (إن الأملاك الوطنية تشتمل على مجموع الأملاك والحقوق المنقولة والعقارية التي تحوزها الدولة وجماعاتها الإقليمية في شكل ملكية عمومية أو خاصة). من نص المادة يتضح أن المشرع فرق عند تحديده للأملاك الوطنية بين الملكية الوطنية العمومية والملكية الوطنية الخاصة، ويمكن تلخيص وضعية الملكية العقارية في هذه المرحلة كما يلي:

أولاً: العقار الفلاحي

تم تأميم الملكيات العقارية الفلاحية الخاصة مع تطبيق قانون الثورة الزراعية بموجب الأمر 73/71 المؤرخ في 08 نوفمبر 1971، حيث أن إجراءات التأميم لم تراعى ضمانات الملكية العقارية الخاصة، و تم دمج هذه الأملاك بطرق متسارعة وغير موضوعية وغير شرعية أحيانا لعدم دفع تعويض عادل ومنصف، مما شكك في مدى مشروعية هذا الإجراء في غياب دستور يسمح بذلك، بالإضافة إلى تأميم أراضي مواطنين لا تعنيهم الثورة الزراعية²⁵، وهو ما عزز فكرة التعدي على الملكية العقارية الخاصة في قانون الثورة الزراعية.

و كان لصدور دستور 1989 وقانون 30/90 المتضمن الأملاك الوطنية الفضل في إخراج الأراضي الفلاحية التابعة للقطاع العام من الدومين العام إلى الدومين الخاص، كما أن قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري سمح للملاك الأصليين استرجاع أراضيهم الفلاحية المؤممة في إطار الثورة الزراعية.

ثانيا: العقار الحضري

تميزت السوق العقارية الجزائرية لمرحلة ما بعد الاستقلال بعدة خصائص أهمها الانغلاق بسبب كثرة النصوص القانونية التي قيدت حرية المعاملات وسرعتها، ومن بين هذه النصوص الأمر رقم 26/74 الصادر في 20 فيفري 1974، والمتضمن إنشاء الاحتياطات العقارية لصالح البلديات، حيث استهدف هذا القانون توسيع الملكية العمومية على حساب الملكية الخاصة في الوسط الحضري،²⁶ وافر لذلك إجراءات إدماج الملكيات الحضرية الخاصة الواقعة في المحيط العمراني ضمن الاحتياطات العقارية، ومنع نقل ملكيتها بأي كيفية كانت إلا لصالح البلديات.

خاتمة:

مما سبق نستنتج أنه ورغم عدم استقرار الوضعية القانونية للعقار في الجزائر، فقد شكلت الأرض للأفراد منذ القديم أحد رهانات الحياة والأمن والقوة والسيادة، فمنذ العهد العثماني وقبله تجسدت فطرة تملك الأراضي سواء كان ذلك بصفة فردية أم جماعية، ومنذ ذلك الوقت حرصت السلطة على تنظيم هذه الملكيات العقارية بما يسمح استغلال هذه الأموال لأنها مصدر متجدد للثروة من جهة، ولأنها تعتبر مؤشرا اقتصاديا واجتماعيا لهذه الدول من جهة أخرى.

لذلك نجد معظم القوانين وعبر كل المراحل التاريخية المتعاقبة على الجزائر أوجدت نظاما عقارية مختلفة أخضعها للتحيين والتطوير باستمرار من أجل ضمان استثمار أمثل للأموال العقارية.

المراجع باللغة العربية:

- 1 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004،
- عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، بدون سنة طبع.
- 2- حمدي باشا عمر، معلومات عامة حول العقار في الجزائر، قسم المنازعات بمديرية أملاك الدولة، باتنة، 2004،
- 3- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية " أحكامها ومصادرها "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004.
- 4- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، ج 1، طبعة 3، بدون بلد وبدون تاريخ،
- 5- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004،
- 6- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع،
- 7- عبد الهادي فوزي العوضي، النظرية العامة للحق، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006،
- 8- سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 9- فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة للحصول على دكتوراه الدولة في القانون، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 1994،
- 10- مُجّد حسنين، الحقوق العينية الأصلية " الملكية و الحقوق المتفرعة عنها، أسباب الملكية " دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2007،
- 11- مُجّد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الأشخاص والأموال و الإثبات في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985،
- 12- منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر.: 1988.
- 13- ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986،

المراجع باللغة الفرنسية:

- ¹- Encyclopédie juridique numérique . code civil français , Dalloz , paris 1999 .
- ²- Alain seriaux , encyclopédie juridique , répertoire droit civil , tom VIII, recueil V , propriété , Dalloz , paris, avril 2007.
- ³ - Chaabane Ben Akezouh, le droit des reserves foncieres, office des publication universitaire, Ben Aknoun, Alger, 1990.

الهوامش

- 1 عبد الناصر توفيق العطار، شرح أحكام حق الملكية، دار الفكر العربي، مصر، بدون سنة طبع، ص10.
- 2-Encyclopédie juridique numérique . code civil français , Dalloz , paris 1999 .
- 3- La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue , pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements " .
- 4- محمد حسنين، الوجيز في نظرية الحق بوجه عام، الأشخاص والأموال و الإثبات في القانون المدني الجزائري، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1985، ص24.
- 5- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية " أحكامها ومصادرها "، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2004، ص22.
- 6- محمد حسنين، الحقوق العينية الأصلية " الملكية و الحقوق المنفردة عنها، أسباب الملكية " دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، 2007، ص15.
- 7- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري، دار النهضة العربية، بيروت، بدون سنة طبع، ص16.
- 8- عبد الهادي فوزي العوضي، النظرية العامة للحق، دار النهضة العربية، القاهرة، 2006، ص70.
- 9- زهدي يكن، شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة، ج 1، طبعة 3، بدون بلد وبدون تاريخ، ص:209.
- 10- Alain seriaux , encyclopédie juridique , répertoire droit civil , tom VIII, recueil V , propriété , Dalloz , paris, avril 2007,p7
- 11 - منذر عبد الحسين الفضل، الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة في الشريعة الإسلامية والقانون الوضعي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر: 1988 ص: 28 .
- 12 - ناصر الدين سعيدوني، دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص : 28 .
- 13 - نفس المرجع السابق، ص : 34 .
- 14 - سماعين شامة، النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري (دراسة وصفية تحليلية)، دار هومة، الجزائر، 2004، ص : 10 .
- 15 - فاضلي إدريس، نظام الملكية ومدى وظيفتها الاجتماعية في القانون الجزائري، رسالة للحصول على دكتوراه الدولة في القانون، معهد الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الجزائر، بن عكنون، 1994، ص : 53 .
- 16 - نفس المرجع السابق، ص : 11 .
- 17 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2004، ص : 17 .
- 18 - ناصر الدين سعيدوني، المرجع السابق، ص : 17 .
- 19 - عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص : 20 .
- 20 - حمدي باشا عمر، معلومات عامة حول العقار في الجزائر، قسم المنازعات بمديرية أملاك الدولة، باتنة، 2004، ص : 28 .
- 21 - نفس المرجع السابق، ص : 30 .
- 22 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص : 17 .
- 23 - انظر المادة 16 من الأمر رقم 76-97 المؤرخ في 22 نوفمبر 1976 ، المتضمن دستور 1976 .
- 24 - انظر المادة 17 من دستور 1976 ، المرجع السابق .
- 25 - سماعين شامة، المرجع السابق، ص : 02 .
- 26 - Chaabane Ben Akezouh, le droit des reserves foncieres, office des publication universitaire, Ben Aknoun, Alger, 1990, P : 19.