

المسألة العقارية في النصوص التشريعية الفرنسية

وأثرها على المجتمع الأهلي 1830-1870

The Real Estate Issue in French Legislative Texts and Its Impact on Civil Society 1830-1870

محمد الأمين شرويك ♦، المركز الجامعي آفلو m.cherouik@cu-aflou.edu.dz

تاريخ النشر: 2026/01/31	تاريخ القبول: 2026/01/20	تاريخ الإرسال: 2025/09/18
-------------------------	--------------------------	---------------------------

الملخص باللغة العربية:

بعد أن قامت فرنسا باحتلال مدينة الجزائر عام 1830م ثم توسعها تدريجيا في الشرق والوسط والغرب باستعمال القوة والاستغلال الاقتصادي وتوطين المعمرين ، ومن أجل التحكم أكثر في مستقبل البلاد عملت الإدارة الفرنسية على سن مجموعة من التشريعات مثلت جانبا من مظاهر السياسة الاستعمارية في الجزائر . شكلت هذه النصوص عاملا من عوامل توطيد حركة الاستيطان في الجزائر ، من خلال تسهيل عمليات انتزاع الملكية العقارية من أصحابها وتحويلها لصالح المستوطنين الأوروبيين ، والعمل على مراقبة جميع العمليات الخاصة بالبيع وتوجيهها وتوفير غطاء قانوني خاص يهدف أساسا إلى استغلال ثروات البلاد وتحويلها لخدمة المتروبول .
الكلمات المفتاحية: الملكية العقارية ؛ الاحتلال ؛ النصوص التشريعية ؛ الأرض ؛ الاستيطان .

Abstract: After France occupied the city of Algiers in 1830 and gradually expanded into the eastern, central, and western regions through the use of force, economic exploitation, and the settlement of colonists, the French administration enacted a series of legislations to further control the country's future. These laws represented aspects of colonial policy in Algeria.

These texts served to consolidate the settlement movement in Algeria by facilitating the expropriation of real estate from it

♦ المؤلف المرسل

owners and transferring it to European settlers. They also aimed to monitor and direct all private transactions related to sales, providing a special legal framework primarily intended to exploit the country's wealth and divert it to serve the metropole.

Keywords: Real estate ownership, occupation, legislative texts, land, settlement.

مقدمة:

منذ احتلال فرنسا للجزائر وإدراكها بأن نجاح مستقبلها مرتبط بمدى نجاح سياساتها ومشاريعها الاستيطانية ، الأمر الذي ألزمها توفير أكبر مساحات من الأراضي لتصبح قضية الأرض تشكل النقطة المحورية في السياسة الاستعمارية ، فعملت على سلبها بشتى الطرق والأساليب فسنت مجموعة من التشريعات تمكنها من الاستحواذ على أكبر عدد ممكن من الأراضي بهدف تمليكها للمستوطنين الأوروبيين وربطهم بها للاستثمار فيها من جهة والقضاء على المجتمع الجزائري من جهة أخرى.

ولتحقيق مشروعها الاستعماري عمدت على وضع ترسانة من المراسيم والقوانين التي استهدفت الانسان والأرض خاصة في عهد الامبراطور نابليون الثالث للتتضح صور النهب والمصادر من خلال مراسيم 1844 و1846 و1851م التي قننت طرق المصادرة والاستحواذ مما انعكس سلبا على العناصر المحلية التي أصبحت تفقد ممتلكاتها بطريقة ممنهجة خاصة بعد استصدار القرار المشيخي الذي اعتبر أهم قانون عقاري ضرب وحدة المجتمع الجزائري وفكك روابطه الاجتماعية وخلق كيانات ادارية غير متجانسة.

وعليه تأتي ورقات هذا البحث محاولة لتسليط الضوء على ماهية هذه القوانين ومجالات تطبيقها في الميدان وتأثيراتها على بنية المجتمع الجزائري والاستيلاء على ملكياته العقارية وهو ما يجعل مثل هذه المواضيع تكتسي طابعا هاما لها لها من خلفيات وآثار لازلت إلى الآن تدفع الباحثين للخوض في أرشيفها. ومن هذا المنطلق تتأتى مجموعة من التساؤلات نجملها فيما يلي : ما هي أهم المراسيم والنصوص التشريعية الاستعمارية فترة الحكم العسكري وما هي مجالات وآليات تطبيقها ميدانيا ؟ وما مدى تأثيرها على المجتمع الجزائري ؟

أما بالنسبة لمعالجة هذا البحث التاريخي فقد اعتمدنا على عدة مناهج حسب طبيعة الموضوع وكيفية معالجته ، فقد اعتمدنا على المنهج الوصفي التحليلي من خلال جمع الأحداث ثم عرضها ودراستها ، كما تم الاستعانة بالمنهج الإحصائي عند تناولنا لمعطيات إحصائية مختلفة كالجداول. ومتبعين خطة علمية تختزل أهم محطات هذه الفترة (1830-1870م) شملت العناصر التالية:

- مصير الملكية العقارية عشية الاحتلال الفرنسي.

محمد الأمين شرويك

- استصدار المراسيم القانونية أداة لشرعنة الاحتلال وتبرير الاستحواذ.
- آليات نزع ونقل الملكية العقارية من خلال أمرتي عامي 1844 و1846م وقانون "سيناتوس كونسولت" عام 1863م.

- آثار ونتائج السياسة الاستعمارية على المجتمع الجزائري.

1- مصير الملكية العقارية عشية الاحتلال الفرنسي عام 1830م:

من أجل دراسة السياسة الفرنسية اتجاه المسألة الفلاحية في الجزائر خلال فترة الحكم العسكري يتوجب علينا أن نتطرق إلى وضعية الملكية العقارية عشية الاحتلال الفرنسي، أي أواخر فترة الحكم العثماني بالجزائر، وأن نستعرض من خلالها طبيعة وخصائص النظام العقاري السائد خلال هذه الفترة التي عرفت أنماطا من الملكية المختلفة.

كانت طريقة استغلال أراضي البايك تختلف من منطقة إلى أخرى، إذ كانت في غالب الأمر تتم عن طريق الحكام مباشرة باستخدامهم لعمال مستأجرين يلقبون بالخماسة¹، أو يلتجئون إلى تسخير القبائل الخاضعة (الرعية) في الأعمال الفلاحية التطوعية المعروفة بـ"التويزة"² أثناء عمليتي البذر والحصاد وكانت هذه الأراضي تعرف بأحواش البايك، وتتوزع على السهول مثل سهل متيجة الذي كان يحتوي على ثلاثة عشر مزرعة كبيرة، يعمل بها الخماسة تحت إشراف الحاكم العسكري للمنطقة، وتضم كل مزرعة عددا كبيرا من الحيوانات، ومن هذه الملكيات ما هو مخصص للنقل والتكفل بحاجيات الموظفين أو لتغطية الاستهلاك اليومي لسكان مدينة الجزائر.³

أما بالنسبة إلى الأراضي التي يصعب على الحكام استغلالها أو مراقبتها بشكل مباشر فإنه عادة ما تمنح هذه الأراضي لكبار الموظفين وذوي النفوذ والمكانة الاجتماعية الرفيعة، مثل ضباط الجيش أو شيوخ الزوايا وزعماء العشائر المتعاملة مع البايك مقابل خدماتهم أو اكتسابا لتأييدهم، وفي بعض الأحيان كانت الدولة تسلم بعض هذه الأراضي

1- الخماسة. مزارعون يساهمون بخدمة الأرض طيلة الموسم الفلاحي مقابل خمس المحصول.

2- التويزة. مظهر من مظاهر التضامن بين أفراد القبيلة وهي عبارة عن أعمال تطوعية تسمح للعائلات التي لا تملك يد عاملة كافية من استغلال أراضيها وذلك بمساعدة أفراد القبيلة.

3- ناصر الدين سعيدوني. دراسات تاريخية في الملكية والوقف والجباية الفترة الحديثة. دار الغرب الإسلامي. بيروت. 2001 ص 55.

إلى القبائل الحليفة مع موظفي البايك أو السلطة المركزية ، لتقوم هذه الأخيرة باستغلالها مقابل تقديمها لخدمات عسكرية ومهام إدارية ، وفي هذه الحالة لا يدفع مستغلوها سوى فريضة العشر ، بالإضافة إلى ذلك كان الحكام يعودون إلى كراء هذه الأراضي للسكان المحليين ، أما الإيجار الذي تدفعه هذه القبائل مقابل استغلالها للأرض فيعرف بتسميات مختلفة⁴ ، ويأتي بفروع وطرق استغلال متنوعة من منطقة إلى أخرى.⁵

ويضاف إلى هذه الأصناف "الأراضي المخزنية" التي تخص القبائل التي تقدم خدمات عسكرية عند الحاجة إليها مقابل إعفائها من الضرائب أو جزء منها ، وهذا يدخل ضمن الامتيازات التي تتمتع بها هذه القبائل ، أما الضريبة الدينية (زكاة- عشور) لا يعفى منها أي مسلم.

إذن كل المستفيدين من هذه الأراضي استثمروا عليها في أغلب الأحيان ومنذ زمن طويل وشكلوا كثافة سكانية بهتابة قبائل حقيقية ، وعلى العموم فقد قدرت مساحة هذه الأراضي سنة 1830م حوالي 1.500.000 هكتار.⁶

وهناك صنف من الأراضي لا يقل أهمية عن سابقه وهو "أراضي الوقف" إلا أن له خصوصية فقهية جعلته من أبرز الأملاك آنذاك ويتمثل في الأراضي التي أوقفت للأعمال الخيرية والمؤسسات الدينية وجعلت تحت تصرف ناظر الأوقاف⁷ ومساعديه من الوكلاء وقد انتشرت ظاهرة الوقف في المدن الكبرى والأرياف أواخر العهد العثماني ، وحسب التقارير أصبحت تغطي ثلاثة أرباع الأراضي الصالحة للزراعة بالمناطق التي تحت حكم البايك ، ولم تكن تترتب عليها أي ضرائب أو رسوم ، ولم تكن تخضع لأي حجز أو مصادرة

4- نفسه. ص 55 - 56 .

5- صالح حيمر. السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830-1930). رسالة دكتوراه . جامعة الحاج لخضر باتنة. 2013/2014 ص 24.

6- عيسى يزير. السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1940. مذكرة ماجستير في التاريخ المعاصر . جامعة الجزائر. 2008/2009 . ص 9.

7- ناضر الأوقاف . هو مسير الأوقاف قد يكون قاضيا أو من جماعة الشيوخ النصار يتم تعيينه مباشرة من الداي.

محمد الأمين شرويك

من طرف الحكام⁸ نظرا للخصوصية الشرعية التي تتمتع بها والمعاملات القانونية الخاضعة لها، كما يصنف الوقف من حيث أسلوب الانتفاع وطريقة الاستغلال وهو على صنفين الوقف الخيري والوقف الأهلي، وقد شملت الأوقاف عدة أنواع: (أوقاف الأندلس- أوقاف المساجد- أوقاف الأشراف- أوقاف الزوايا والقباب- أوقاف مكة والمدينة- أوقاف المرافق العامة، أوقاف الانكشارية..).

وفي عام 1833م تم إحصاء 120 مسجدا وضريحا في مدينة الجزائر وحدها و148 عين ماء⁹، وقد زادت ظاهرة الوقف انتشارا في أواخر العهد العثماني، وهي فترة اتصفت أساسا بزيادة الطرق الصوفية والزوايا الدينية وانصراف الناس إلى شيوخ الطرق الصوفية الذين وجدوا فيهم أحسن وسيلة وخير عزاء أمام مظالم الحكام وانعدام الأمن وتكرار الكوارث الطبيعية.¹⁰

وآخر صنف من هذه الملكيات العقارية نجد أراضي العرش (المشاعة) التي يستغلها أفراد القبيلة كل حسب طاقته، وتعطى فيها الأسبقية للمعوزين حتى يتخلصوا من فقرهم حتى لا يضطر إلى العمل لدى مالك من قبيلة أخرى وهو عيب تخشاه القبيلة¹¹، وفي هذا يقول الباحث ناصر الدين سعيدوني: (..أنها ملكيات تستغل جماعيا، فيكون لكل نصيبه حسب حاجته، ويعود حق التصرف فيها إلى شيخ الدوار أو زعيم القبيلة، وتعرف في الشرق بأراضي العرش وفي بعض النواحي الغربية بأراضي السبيقة..)¹².

2- استصدار المراسيم القانونية أداة لشرعنة الاحتلال وتبرير الاستحواذ:

بعد نجاح الحملة الفرنسية في احتلال مدينة الجزائر عام 1830م في عهد النظام الملكي (لويس فليب) لم تتأخر الإدارة الاستعمارية في تعزيز عملية العدوان على الجزائر

8- ناصر الدين سعيدوني والشيخ المهدي بوعدلي. **الجزائر في التاريخ العهد العثماني**. المؤسسة الوطنية للكتاب. الجزائر. 1984. ص 53.

9- أبو القاسم سعد الله. **الحركة الوطنية الجزائرية 1830م-1900**. ج1. دار الغرب الإسلامي. ط1 بيروت. 1992. ص 73.

10- صالح عباد. **الجزائر خلال الحكم التركي 1514-1830**. دار هوم. الجزائر. 2012. ص 380.

11- محمد العربي الزبيري. **التجارة الخارجية للشرق الجزائري**. الشركة الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر. ص 59.

12- ناصر الدين سعيدوني. **دراسات تاريخية**.. المرجع السابق. ص 84.

بالاستيلاء على أملاك الجزائريين من خلال العديد من القوانين ، بحيث لجأ الضباط العسكريون إلى اتباع سياسية الاحتلال والاختصاص والاستيلاء على الملكيات الزراعية والعقارية ، من بارتزين (Berthezène) والدوق "دي روفيقو" (Dug de rovig) الذي قام بالاستيلاء على المؤسسات الدينية وتحويل جامع كتشاوة إلى كنيسة وارتكب مذبة رهينة عام 1832م في حق قبيلة العوفية التي أيدت عن آخرها¹³ ، وتكريسا لسياسة هؤلاء الحكام العسكريين أصدرت الحكومة الفرنسية قرارها المشهور في 22 جويلية 1834م الذي بموجبه اعتبرت الجزائر "أرض فرنسية ، وعندما عيّن "كلوزيل" (Clauzel) حاكما عاما عامي 1835 و1836م كان من أكثر الضباط الفرنسيين تحمسا لسياسة الاستعمار والاستيطان الأوربي بالجزائر¹⁴ ، إذ عمل على تطبيق سياسة الاستيطان الحر والرسمي وعزم على تحويل سهل متيجة وقراه إلى وطن حقيقي للمستوطنين الأوربيين الوافدين من فرنسا وأوربا الذين كان أغلبهم من الصعاليك وشذاذ الآفاق والمسبوقين¹⁵ وسلك نفس نهجه من جاء بعده.

وبمجيء الجنرال "بيجو" (Bugaud) عام 1840م انتهج سياسة التوسع والأرض المحروقة في عملياته العسكرية ضد الأمير عبد القادر حيث زرع الرعب والهلوع في القبائل¹⁶ ، وفيما يخص سياسته الاستيطانية التي جاء بها فقد سلك أولا سياسة المحراث والبندقية ومن ثم قام بتشجيع الاستيطان ، وخلال شهر فيفري 1844م صدر قرار إنشاء المكاتب العربية لتكون واسطة بين الادارة الاستعمارية وزعماء القبائل ، كما صدر في شهر أفريل عام 1845م قرار إلحاق الجزائر بفرنسا ويقسمها إداريا إلى ثلاثة مناطق:

1- منطقة مدنية تشمل المدن والقرى التي يكثر فيها العنصر الأوربي.

13- ادريس خضير. البحث في تاريخ الجزائر الحديث 1830-1962. ج1. دار الغرب للنشر والتوزيع الجزائر. 2006. ص 243.

14- صالح فركوس. تاريخ الجزائر من ما قبل التاريخ إلى غاية الاستقلال. دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر. 2005. ص 198.

15- يحي بوعزيز. سياسة التسلط الاستعماري و الحركة الوطنية 1830-1954. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر. 2007. ص 08.

16- صالح فركوس. المرجع السابق. ص 198.

محمد الأمين شرويك

2- منطقة مختلطة تخضع فيها الأقلية الأوربية للحكم المدني والأهالي للحكم العسكري.

3- منطقة ينعدم فيها العنصر الأوربي تشمل الهضاب العليا والصحراء ويخضع فيها الأهالي للحكم العسكري.

وخلال هذه الفترة شرعت الإدارة الاستعمارية في استصدار جملة من المراسيم التشريعية العقارية تتوافق ومراحل العمليات العسكرية من أبرز هذه المراسيم نذكر:

- قرار 07 ديسمبر 1830م القاضي بمصادرة أملاك الوقف والبايلك.

- مرسوم 22 جويلية 1834م والذي اتضحت فيه معالم الإلحاق القانوني للجزائر بفرنسا ، ومن ثم تم تحديد الملكيات التي ستطبق عليها النصوص التشريعية خاصة التي تخص انتزاع الملكية والتي ستجعل من الاستيطان عملاً قانونياً على حساب مصادرة أراضي القبائل الثائرة.

- مرسوم 01 أكتوبر 1844م والذي تناول بطلان قانونية شراء الأراضي ، وعالج كل خلل ناتج عن أشكال انتقال الملكية لصالح الملاك الأوربيين القادمين ، ومن خلال هذا القانون لجأت سلطات الاحتلال إلى فحص ومراقبة عقود الملكية من حيث وضعية العقار ومساحته قبل عام 1830م.¹⁷

- مرسوم 21 جويلية 1846م فرض هذا القانون سندات الملكية على كل مواطن أصلي وفي حالة عدم إثبات ملكيتها تتحول إلى الدومين ، وقد طالت أملاك الدومين أراضي البور أيضاً لافتراض أنها بدون مالك.¹⁸

- قانون 16 جوان 1851م اعتبر هذا القانون أنّ حق الملكية مضمون بدون تمييز بين الملاك سواء كانوا من الأهالي أو من الملاك الفرنسيين وغيرهم¹⁹ كما نفى هذا القانون حق القبائل في ملكية جميع أراضي العرش.²⁰

17- صالح حيدر . قراءة في أمرتي 1844 و 1846 حول الملكية العقارية في الجزائر- المضامين والنتائج. مجلة عصور الجديدة. ع. 05. 2012. ص 74.

18- عدي الهواري. الاستعمار الفرنسي في الجزائر. سياسة التفكير الاقتصادي والاجتماعي (1830-1960). ترجمة. جوزيف عبد الله. ط1. دار الحداثة للطباعة والنشر والتوزيع. بيروت. 1983. ص 61.

19- حميد عبد القادر. فرحات عباس رجل الجمهورية. دار المعرفة. الجزائر. 2007. ص 14.

- قانون 22 أبريل 1863م شكل هذا القانون التطور الخطير في تاريخ التشريع العقاري في الجزائر ذلك أنه قنن لما يُعرف بمشروع نزع ملكية القبائل وتفتيت أراضي العرش وتحويل ما يقارب 800.000 ألف هكتار من الأراضي إلى ملكيات فردية ، مما نتج عنه تقسيم القبيلة الواحدة إلى مجموعة دواوير "بلدية" تمهيدا لبناء مجتمع جزائري على الطراز الفرنسي تمهيدا لإدماجه في المجتمع الفرنسي.²¹

إذن خصلت أهداف هذه التشريعات والقوانين إلى الاستحواذ على أكثر من ثلاثة ملايين هكتار من الأراضي الخصبة من يد الأهالي ومنحها للأوروبيين الذين أصبحوا ملاكها قانونيا.²²

3- آليات نزع ونقل الملكية العقارية من خلال أمرتي عامي 1844 و1846م:

شهدت الفترة الأولى من الاحتلال أي (الخمس عشرة سنة الأولى) حالة من الفوضى العقارية بسبب المضاربة التي كان يتبعها الأوروبيين المطالبين بالكثير من الأراضي الفلاحية ، ذلك أن جزء كبير من البيوع التي حدثت شابهها وتخللها الكثير من الغموض هذا الوضع دفع الادارة الاستعمارية إلى وضع حد لهذه المسألة²³ وذلك من خلال استحداث مرسومين ينظمان المسألة العقارية في الجزائر ، فأصدرت المرسوم الأول في 01 أكتوبر 1844م والثاني في 21 جويلية 1846م.²⁴

1.3- أمرية 1844م:

أصدر أول مرسوم حول تنظيم الملكية العقارية في الجزائر بحيث تألف من خمسة فصول موزعة على 115 مادة ، من أهم ما جاء فيها ما يلي:

20- عدي الهواري. المرجع السابق. ص 62.

21- معماش هدايات. الملكية العقارية في الجزائر أواخر القرن التاسع عشر. مجلة البحوث التاريخية. مج 09. ع 01. جوان. 2025. ص 249.

22- فرحات عباس. ليل الاستعمار. ترجمة. أبو بكر رحال. دار القصبة للنشر. الجزائر. 2005. ص 56

23- Émile Larcher. Traité élémentaire de législation algérienne. Tome 3 Librairie Arthur rousseau. Paris. 1923. P 35.

24- عدة بن داهة. الاستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الاحتلال الفرنسي. ج. 01. دار الكوثر للنشر والتوزيع. الجزائر. 2015. ص 347.

الفصل الأول: تناول مسألة بيع العقارات وعمل على إيجاد التسوية القانونية لصيغ البيوع التي تمت سابقا ، مع الإبقاء على وضعية نظام الأوقاف لا سيما فيما يتعلق بعدم قابلية التصرف في أملاك الأوقاف في عملية البيع للمعمرين مهما كان تاريخ البيع أو شكله لفائدة الأوربيين أي ذلل عملية بيع أملاك الأوقاف إلى المعمرين.²⁵

الفصل الثاني: تناول مسألة البيع مقابل منحه مدى الحياة والذي أُعتبر عاملا يعرقل عملية انتقال الملكية ، وقد قرر هذا القانون إمكانية شراء المنح المقررة بغض النظر عن أي حكم مخالف ويقصد به أحكام الشريعة الإسلامية.²⁶

الفصل الثالث: سن بعض الشروط بخصوص حرية تملك العقارات منها:²⁷

- سماح هذا القانون للملاك المشتريين للعقارات طلب سندات الملكية من البائعين كما نص على حق تسليم الثمن أو تسديده سنويا إلى غاية تسليم السندات أو ايداعها لدى الموثق.

- شدد هذا القانون بمنع الضباط العسكريين والموظفين الرسميين من حق امتلاك العقار في الجزائر ، غير أنه سرعان ما ألغي هذا المنع بقرار الحاكم العام بتاريخ 05 ماي 1848م.

- قيدت هذه الأمرية المعاملات العقارية بين الأهالي والأوربيين في خارج حدود تمركز الأوربيين والمعمرين والمقيدة بقرارات وزير الحربية.

- أكدت هذه المادة إلغاء الوقف حتى تسهل من عملية انتقال الملكية إلى المعمرين ، ومن خلال هذه المادة تم مصادرة الأراضي التابعة للزوايا خاصة الخصبة منها وتمليكها للأوربيين.²⁸

25- فارح رشيد. المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري. أعمال الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر 1830-1962. منشورات وزارة المجاهدين. الجزائر. 2007. ص 99.

26- فارح رشيد. المرجع السابق. ص 100.

27- نفسه. ص 100.

28- ملاخسو الطاهر. نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية 1830-1962. أعمال الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي. منشورات وزارة المجاهدين. الجزائر. 2007. ص 33.

الفصل الرابع: تضمن هذا الفصل تفاصيل نزع الملكية بغرض المصلحة العامة بهدف زيادة أملاك الدولة وبالتالي توفير أراضي لفائدة المعمارين.

- نص على أن يكون للملاك سندات تثبت الملكية تسمح للمعمارين الشراء بطريقة قانونية ، وفي حالة عدم امتلاك سندات تثبت الملكية تضم هذه الأراضي إلى الدومين وفي حالة اثبات الملكية وعدم استغلال الأرض من طرف الملاك تفرض غرامة مالية قدرها 05 فرنك لكل هكتار لم يتم استغلاله.²⁹

- يمكن للإدارة مصادرة الأراضي الغير صالحة للزراعة ومحددة المساحة ولم تبرر ملكيتها في أجل أقصاه 03 أشهر.³⁰

الفصل الخامس: تناول الأراضي غير المستغلة بالنسبة لملاك الأراضي المزروعة والتي أعتبر أصحابها في وضعية قانونية أمام الدومين³¹، ومن أجل القيام بتسوية الوضعية المترتبة عن المعاملات العقارية السابقة وتحديد أسباب عدم سريان المعاملات العقارية ابتداء من 1830م والتي اتضحت صورتها من خلال فئتين:

الفئة الأولى: تتضمن الأسباب التي تنشأ كون المشتري يجهل التعليمات الخاصة بالبيع الإسلامية كعدم قابلية التصرف في الأملاك الوقفية ، أو عدم أهلية الشخص الذي يقوم بالبيع كالأطفال أو الأشخاص الغائبين وغيرها من الحالات...إلخ.³²

الفئة الثانية: تضم حالات البطلان الأخرى (البيع المتعدد للعقار، عدم وجود العقار، التحديد الخاطئ للعقار..)، وقد سمحت أمرية 01 نوفمبر 1844م ببيع أراضي

29- فارح رشيد. المرجع السابق. ص 100-101.

30- شارل أندري جوليان. تاريخ الجزائر المعاصرة ، الغزو وبدايات الاستعمار 1827-1871م. مج 01. دار الأمة. الجزائر. 2008. ص 417.

31- شارل أندري جوليان. المرجع السابق. ص 417.

32- صالح حيمر. قراءة في أمريتي 1844 و1846 .. المرجع السابق. ص 71.

محمد الأمين شرويك

الوقف ونقل ملكيتها إلى المعمرين³³، وذكر هذا المرسوم بأن الصفقات العقارية بين الأهالي والأوربيين ستكون محل رعاية القانون الفرنسي مستقبلاً.³⁴ أسندت مهمة التحقق من عقود الملكيات إلى المحاكم العادية الأمر الذي نتج عنه إحداث تأخير في مقابل شراة المعمرين في الاستحواذ على الأراضي الخصبة، لذلك كان لابد من إدخال تغييرات على أمرية 1844م وضرورة استصدار مرسوم آخر يهدف إلى إيجاد إجراءات تسرع من عمليات الاستحواذ على الأراضي.³⁵

2.3- أمرية 21 جويلية 1846م:

كانت المنازعات العقارية تعرقل سير العدالة وكان من الضروري تعديل مرسوم 1844م حتى ينتج عنه تنظيم أكثر عملية³⁶، ولتأسيس الملكية على أسس معينة خاصة فيما يتعلق بفحص ومراقبة عقود الملكية التي أوكلت إلى المحاكم العادية، مما تطلب آلية قانونية تسمح للإدارة الاستعمارية الاستيلاء على المزيد من الأراضي.

- كانت انطلاقة هذا المرسوم من فكرة أن كل عقود الملكية في الأرياف يجب التحقق منها بناء على قرارات يصدرها وزير الحرب بمراسيم خاصة بمحيط الأرض التي يجب في حدودها التحقق من الممتلكات الريفية الأخرى وفقاً لقانون 1844م.³⁷

- وفي غضون ثلاثة أشهر من هذا الإدراج فإن أي أوروبي أو مواطن يدعي أنه مالك للأرض المدرجة في المحيط المحدد سوف يودع سندات ملكيته لمنطقة الجزائر العاصمة في يد مدير المالية والتجارة ولل مواقع الأخرى في أيدي متلقي المجال.³⁸

- يعلن مجلس التقاضي بانتظام سندات الملكية التي تعود إلى فترة ما قبل 5 جويلية 1830م مع الإشارة إلى حق الملكية.³⁹

33- بشير بلح. تاريخ الجزائر المعاصرة 1830-1989. دار المعرفة. الجزائر. 2006. ص 158.

34- صالح فركوس وآخرون. التشريعات المنظمة للاستيطان الاستعماري في الجزائر وأثارها على المجتمع الجزائري. سلسلة المشاريع الوطنية للبحث. المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر 1954. الجزائر. 2006. ص 116.

35- صالح حيمر. قراءة في أمرية 1844 و 1846.. المرجع السابق. ص 76.

36- Émile Larcher. Op. Cit. P 40.

37- عدي الهواري. المرجع السابق. ص 61.

38- فارح رشيد. المرجع السابق. ص 103.

- يصدر العضو المنتدب أمرا لتحديد يوم ووقت المداهمة على المبنى ويتم إخطار هذا المرسوم بشكل إداري إلى الجهة التي أصدرت الألقاب في محل الإقامة في ولاية الجزائر إلى مدير المالية والتجارة.
- يتم إعداد تقرير بالعملية ويذكر هذا التقرير: اليوم والوقت الذي تبدأ فيه العملية ، تاريخ الاخطارات المقدمة.
- أشار الحكم إلى ملكية وحدود العقار ، فإن الاعتراف به وتحديدده يتم من قبل مجلس التقاضي.⁴⁰
- الأراضي غير المزروعة سبب كافي لنزع الملكية للمنفعة العامة.
- لا تنطبق أحكام هذا المرسوم على الممتلكات التي خضعت للإجراءات الإدارية.

- يضع وزير الحرب اللوائح اللازمة لتنفيذ هذا المرسوم.⁴¹

ووفقا لهذا المرسوم تم مصادرة حوالي 168000 هكتار في منطقة الجزائر العاصمة ، رجع منها حوالي 95000 هكتار لصالح الدومين و37000 هكتار لصالح المعمارين⁴² كما تم مصادرة حوالي 78000 ألف هكتار من أراضي متيجة من 2000 أسرة جزائرية⁴³ ليستخلص القول أن أمرتي 1844 و1846م جاءت لتحقيق هدفين الأول منها طمأنة الأهالي على ممتلكاتهم مستقبلا والثاني تسهيل نقل ملكية الأراضي إلى الكولون. والجدول التالي يوضح نتائج تطبيق أمرتي 1844 و1946م إلى غاية 31 ديسمبر 1849م:

الدوائر التي خضعت للتحقيق	مساحات خاصة بالأوربيين	مساحات خاصة بالأهلي	مساحات خاصة بالدومين	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

39 -Rodolphe Darest. **La propriété en Algérie. loi du 16 juin 1851. Sénatus consulte. 22-04-1863.** édition2. Paris. 1864. P 210 .

40- فارح رشيد. المرجع السابق. ص 104.

41- فارح رشيد. المرجع السابق. ص 104.

42- صالح فركوس وآخرون. المرجع السابق. ص 118.

43 -Émile Larcher. Op. Cit. P 44 .

محمد الأمين شويك

29.427	/	/	16.634	12.793	قسنطينة
210.693	28.100	95.721	31.878	54.994	المجموع

الوحدة: هكتار

يتضح من خلال هذا الجدول مجموع الأراضي التي تم الاستيلاء عليها من طرف الادارة الاستعمارية والأراضي الممنوحة للمعمرين مقارنة بما ظل تحت أيدي الأهالي من أراضي ، حيث عملت هذه الادارة على تحويل وتسهيل نقل الملكية لصالح الكولون ، في مقابل تجريدتها للأهالي وطردهم من أراضيهم أو استخدامهم كخماسين في خدمة الكولون.

3.3- قانون 16 جوان 1851م:

لم يتم التعامل مع مقتضيات الملكية العقارية خلال الفترة الممتدة من 1830 إلى 1848م إلا عبر قرارات مستعجلة تمليها الظروف الطارئة ، فجاء هذا القانون لاجبا لأمرتي 1844 و1846م ، ذلك أنه يركز على فكرة الإدماج شبه الكلي للملكية الجزائرية بالملكية الفرنسية ، فجاء محتوى هذا القانون في 23 مادة مقسمة إلى 05 أبواب سمحت للإدارة الاستعمارية بالاستحواذ على الأراضي بحجة المنفعة العامة ومصلحة الاستيطان.⁴⁴ تم تحرير هذا المشروع من طرف اللجنة الاستشارية للجزائر برئاسة "لامورسيير" الذي كان يدعو إلى مصادرة أراضي القبائل وإلحاقها بملكية الدومين ، بحيث يعتبر هذا القانون كوسيلة للتغلغل في الأراضي الأكثر شساعة بعد الهجرة الإجبارية للعناصر الغير المرغوب فيها من أوربا نحو الجزائر حيث بات من الضروري على الإدارة الاستعمارية إيجاد طريقة جديدة للحصول على الأراضي لتلبية احتياجات الاستيطان ، ولم تجد سوى أراضي العرش لذلك استهدفتها معتمدة في ذلك على قانون 16 جوان 1851م الذي اعتبر أن الدولة هي مالكة أراضي العرش ، وأن القبيلة ليس لها سوى حق الانتفاع فقط ومن هذا المنطلق جاءت الإدارة الاستعمارية بسياسة الحصر.⁴⁵

اذن كانت مواد هذا القانون تشرح مفهوم أراضي الدومين طبقا للقوانين الفرنسية مع الاعتراف بالملكية الخاصة للأهالي والأوربيين⁴⁶ ، وحسب الباحث ملاخسو الطاهر فإن هذا القانون جاء ليميز بين مصالح الأوربيين ومصالح الأهالي ويرخص بالمصادرة والاستحواذ على الملكية دون تمييز.⁴⁷

وتماشيا مع هذا المقترح تم إعداد مقترح آخر من طرف "هنري ديديه" رئيس لجنة المجلس الوطني الذي طرح تقريرين بهذا الخصوص الأول الأول في 16 جويلية 1850م والثاني في 29 مارس 1851م ونظرا لتعارض مقترح الحكومة مع مقترح المجلس الوطني

44- عدي الهواري. المرجع السابق. ص 61.

45- صالح حيمر. السياسة العقارية.. المرجع السابق. ص 105.

46- بلبل محمد. تشريعات الاستعمار الفرنسي في الجزائر وانعكاساتها على الجزائريين 1881-1914.

دار سنجاك الدين للكتاب. الجزائر. 2013. ص 123.

47- ملاخسو الطاهر. المرجع السابق. ص 105.

محمد الأمين شرويك

أرجع النظر في مقترح المشروع الأخير الذي وافقت عليه الحكومة بمسودة جديدة مقسمة إلى خمسة فصول تتألف من 21 مادة.⁴⁸
إذن أعتمد مشروع 16 جوان 1851م واحتوى على 23 مادة مقسمة إلى 5 أبواب أهمها:

الباب الأول : على النطاق الوطني في الجزائر (7 مواد).⁴⁹

- الملك العام يتكون من (أي ملك ينص عليه القانون المدني أو القوانين العامة لفرنسا ، قنوات الري والملاحة ، البحيرات المالحة والمجاري المائية).
- يمكن للدولة منح استغلال القنوات والبحيرات وفق شروط الإدارة العامة.
الباب الثاني : حول أملاك الدومين على المستوى الإقليمي و أملاك الدومين على المستوى البلدي.

- وتشمل أملاك الدومين الإقليمية من (المباني والمنشآت المخصصة لإدارة المقاطعات ، الممتلكات المنقولة والغير منقولة المنسوبة إلى الإدارات) .
- يتكون الدومين البلدي من (المنشآت والمباني التي لحقت لإدارة البلدية الممتلكات المعلن عنها والممتلكات الجماعية الممنوحة وقف للبلدية).⁵⁰

الباب الثالث : الملكية الخاصة (8 مواد).⁵¹

- للملكية حرمة دون التمييز بين المالكين الأصليين وملأك الأرض.
- الدعاوي العقارية التي ترفعها التركة التي تقع فيها سيتم رفعها أمام المحاكم المدنية.
- ستظل عمليات تحويل الممتلكات من مسلم إلى مسلم خاضعة للشرعية الإسلامية.
الباب الرابع : المصادرة المؤقتة لقضية تتعلق بالمنفعة العامة (4 مواد).

48 -Rodolphe Dareste. Op.Cit. P 206 .

49- صالح حيمر ، السياسة العقارية.. المرجع السابق ، ص 98.

50 -Rodolphe Dareste. Op. Cit. P 63.

51- صالح فركوس وآخرون . المرجع السابق. ص 137.

- يمكن النطق بنزع الملكية للأسباب التالية (تأسيس مدن ، قري ، أماكن تخييم القوات).

الباب الخامس : أحكام عامة (مادتين).

يستمر تنفيذ أحكام المرسوم الصادر في 21 جويلية 1846م المتعلق بالتحقيق من سندات الملكية.⁵²

- تلغى من حيث تعارضها للمراسيم والأوامر السابقة المتعلقة بالنطاق الإداري والملك الجماعي والملكية الخاصة.

وعليه يمكن القول أن قانون 16 جوان 1851م لم يحقق النتائج المرجوة منه بحيث أنه لم يستحدث إجراءات من شأنها وضع حد لمشكل العقار في الجزائر ، موصيا بضرورة استمرار العمليات التي انطلقت حين صدور هذا القانون إلى غاية إنهاؤها.⁵³

4.3- قانون سيناتوس كونسولت (Sénatus - Consulte) 22 أبريل 1863م:

اقتنع نابليون ووقفا على رأي مستشاريه بسوء سياسة الاستيطان الريفي وعدم جدوى تهجير الأوروبيين نحو الجزائر ، الأمر الذي جعله يطبق سياسة جديدة تجاه الأهالي ثم إنه زار الجزائر أوائل العام 1863م واشتغل بمشكلة الملكية الشخصية للأراضي بالنسبة للأهالي بعد وقوفه على نتائج عمليات المصادرة التي مستهم ، واستقر رأيه على إقرارهم في الأراضي التي تحت أيديهم ويستقرون فيها ، فأرسل رسالة إلى بيليسي في الموضوع يوم 3 فيفري 1863م يشرح له فيها "بأن الجزائر مملكة عربية وأنا إمبراطور العرب كما أنا إمبراطور للفرنسيين".⁵⁴

وقد نصّ هذا المرسوم على أن الأهالي الجزائريين رعايا فرنسيين يخضعون لأحكام الشريعة الإسلامية وبالتالي إذا طالب أحدهم بالجنسية الفرنسية فإنه يحصل عليها ويصبح خاضعا للقانون الفرنسي ، وهكذا فإن الأهالي أصبحوا رعايا فرنسيين من جهة ومدنيين فرنسيين من جهة أخرى⁵⁵ ، وقد احتوى هذا التشريع على 07 مواد نلخصها فيما يلي:

52- صالح حيمر. السياسة العقارية.. المرجع السابق. ص ص 103- 104.

53- نفسه. ص 104.

54- يحي بوعزيز. سياسة التسلط.. المرجع السابق. ص 19.

55- أبو القاسم سعد الله. المرجع السابق. ص ص 24- 25.

محمد الأمين شرويك

- المادة 1 : تعتبر القبائل الجزائرية مالكة للأراضي التي يتمتعون بها بشكل دائم وتقليدي ولأي سبب من الأسباب .
- المادة 2 : سيتم المضي قدما إداريا وفي أقصر وقت ممكن في:
- ترسيم حدود أراضي القبائل.
 - توزيعها بين الدواوير المختلفة ، قبائل التل وغيرها.
 - تأسيس الملكية الفردية بين أعضاء هذه الدواوير.
- المادة 3 : تحديد لائحة أشكال الإدارة العامة كما يلي:
- ترسيم حدود أراضي القبائل.
 - شروط توزيع الأراضي وتحديد لها بين الدواوير.
 - الأشكال التي بموجبها تأسيس الملكية الفردية.
- المادة 4 : يتم العمل في تحصيل الإيجارات والإتاوات والمزايا المستحقة للدولة من قبل ملاك أراضي القبائل كما في الماضي.
- المادة 5 : حقوق الدولة في ملكية عقارات البايك وحقوق الملكية الخاصة محفوظة.
- كذلك أملاك الدولة لا سيما فيما يتعلق بالغابات.
- المادة 6 : يتم إلغاء العمل بالفقرة 2 و 3 من المادة 14 من قانون 16 جوان 1851م.
- المادة 7 : لا يوجد استثناء من العمل بأحكام القانون الصادر في يونيو 1851م وخاصة تلك المتعلقة بنزع الملكية للمنفعة العامة والمصادرة.
- اتضحت مجالات تطبيق هذا القرار الذي مس 373 قبيلة حيث تم تكوين 667 دوارا بهم 2129052 جزائريا ، وهكذا وبصفة قانونية سرقت الإدارة المستعمرة من أراضي الجزائريين 2520207 هكتار يعني 36 %⁵⁶ موزعة كالتالي:

أراضي الملك	2840591 هك
أراضي العرش	1523013 هك
أراضي المجالات البلدية	1336492 هك
ملك الدولة	1003072 هك
الملك العام	180643 هك

56- محفوظ قداش. **جزائر الجزائريين تاريخ الجزائر 1830-1954**. ترجمة محمد المعراجي منشورات ANEP. الجزائر. 2008. ص 165.

الوحدة: هكتار

إذن يُعد قانون "سيناتوس كونسولت" من أهم معالم تاريخ التشريع العقاري في الجزائر ذلك أنه أقر وقبل بجميع أشكال النهب والاعتصاب بحيث أصبحت ملكياتهم عرضة للنهب والسلب من قبل المعمرين وتم تفتيت الملكية الجماعية للتجزئات العقارية والتنازل للشركات الرأسمالية الكبرى عن مسألة رعاية الأراضي الزراعية وتعميرها. ويمكننا القول بأن الملكية العقارية خلال فترة الحكم العسكري كانت ذات توازن وتقارب وذلك من حيث طبيعتها المترابطة فيما بينها سواء عن طريقة الاستغلال والإمكانات المتوفرة أو فيما يخص الضريبة التي يتم دفعها وفق الشريعة الإسلامية والأعراف المحلية، كما أن المراسيم التي أقرتها الإدارة الاستعمارية في هذه الفترة كانت لها أهداف كثيرة أهمها الاستحواذ على أكبر مساحة من الأراضي بأي طريقة كانت من أجل تطبيق سياستها الاستيطانية، ونتيجة لهذه السياسة عرفت الهجرة الأوروبية تدفقا كبيرا نحو الجزائر.

4- آثار ونتائج السياسة الاستعمارية:

- استهدفت جميع القوانين العقارية القضاء على مبدأ جواز تقسيم الأراضي العامة، وتكوين الملكية الفردية التي يمكن التخلي عنها للمعمرين لقاء بعض المال، وأدى نشوء الملكية الفردية بفضل إخفاء الطابع الاجتماعي على غرار أوروبا الرأسمالية والسعي إلى نزع الصفة الجماعية عن العلاقات الاجتماعية.⁵⁷

- كان الاستيلاء على أراضي الفلاحين أثناء الفترة الأولى للاستعمار آثار سلبية متعددة على اقتصاد الريفيين⁵⁸، وذلك من خلال تلك القوانين المجحفة التي عرضتهم لعمليات المقايضة والسمسرة والربا التي كان يقوم بها الأوروبيون، والتي تميزت خاصة بالتلاعب بالعقود والصفقات التي تسببت في إفلاس الكثير من الجزائريين وجعلتهم يفقدون أراضيهم ويخسرون ممتلكاتهم.⁵⁹

57- عدي الهواري. المرجع السابق. ص ص 67- 68.

58- محفوظ قداش و جيلالي صاري. المرجع السابق. ص 168.

59- ناصر الدين سعيدوني. الجزائر منطلقات وأفاق. ط1. دار الغرب الإسلامي. بيروت. 2000. ص 41.

محمد الأمين شرويك

- استولت الإدارة الاستعمارية ما بين 1846 و1901م على 44393 هكتار انتزعتها من سكان أعراش الغرب الجزائري وأنشأت عليها حوالي 15 قرية استيطانية للأوروبيين.⁶⁰

- تمكنت مصلحة أملاك الدولة بفضل قرار مجلس الشيوخ من أن تضع يدها على أكثر من 1179664 هكتار من الغابات في الفترة المحددة من 1887م إلى 1921م.⁶¹

- توجه الاقتصاد الأوروبي في الجزائر نحو المحاصيل الأساسية القابلة للتبادل التجاري كالحبوب والخمور وذلك لتلبية حاجيات السوق الفرنسية ، مما أكسب هذا الاقتصاد طابعا استعماريا شبه رأسمالي ، أما زراعة الكروم فقد فرضت نفسها وأصبحت أساس الاقتصاد الزراعي الأوروبي في الجزائر.

- أدت زراعة الكروم في الجزائر التي أتت على حساب الزراعة المعيشية (الحبوب) إلى تخريب القطاع الزراعي التقليدي للأهالي ، وقد لقي هذا النوع من الزراعة اهتماما كبيرا من طرف الكولون ودعما وتشجيعا من طرف الساسة الأوروبيين المروجين لفكرة أنه بفضل زراعة الكروم سيتحقق المستقبل الزاهر للاحتلال الفرنسي بالجزائر.⁶²

- عمل المستوطنين الأوروبيين على الاستيلاء على الأراضي الخصبة وتجريد الأهالي من ملكيتها وتحديد مجال الرعي والغابات ، مما جعل الأراضي التي بقيت في حوزة الأهالي تتركز في الجهات القاحلة والمرتفعات الجبلية المنعزلة أو النواحي الصحراوية النائية ، الأمر الذي نتج عنه تراجع في الإنتاج الزراعي للأهالي وطبعه بطابع التخلف والتقهر.⁶³

- كانت التشريعات التي طبقتها الإدارة الاستعمارية تهدف بشكل مباشر إلى هدم البنية الاقتصادية والاجتماعية للمجتمع الجزائري ذلك أنها كرست عملية تمزيق الروح الجماعية التي ألفها المجتمع الأهلي منذ آلاف السنين ، وبتفكيكها للقبيلة تكون الإدارة الاستعمارية قد حطمت البنية الاجتماعية للمجتمع الجزائري وضرب وحدته.⁶⁴

60- يحي بوعزيز. ثورات القرن التاسع عشر. دار البصائر. الجزائر. 2009. ص 33.

61- شارل روبير أجرون. تاريخ الجزائر المعاصرة من انتفاضة 1871 إلى اندلاع حرب التحرير 1954 ط 1 . دار الأمة. الجزائر. 2008. ص 330.

62- بلقاسم ليل. تطبيق التشريعات العقارية على قبائل منطقة غليزان فيما بين 1863-1900م رسالة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر. جامعة وهران 1 أحمد بن بلة. 2017-2018. ص 383.

63- ناصر الدين سعيدوني. الجزائر منطلقات وآفاق.. المرجع السابق. ص 44.

64- بن داهة عدة. المرجع السابق. ج 2. ص 26.

- كان القرار المشيخي ينشد هدفين ، الأول تكوين الملكية الفردية وتشكيل الدوار على بقايا القبائل المفككة بغية الانتقال بالمجتمع الجزائري إلى مجتمع رأسمالي ولتسهيل عمليات البيع والشراء العقارية ، أما الهدف الثاني فله مثل الأول عدة وجوه فبعد تحقيق الملكية الفردية وانفصال الفرد عن القبيلة يتوجب إعادة تجميع هؤلاء الأفراد المتحررين في نظام إداري هو "الدوار".⁶⁵

- أدى إنشاء نظام الدوار إلى حصر الأهالي في مساحات محدودة المعالم ومعلومة المسالك ، الأمر الذي سهل للإدارة الاستعمارية مراقبة تحركات السكان وقمع أي انتفاضة مثلما حدث خلال انتفاضة عام 1871م ، كما أن هذا النموذج الإداري منح للإدارة الاستعمارية حرية التصرف في أراضي الدوار وفق ما تمليه عليها مصالحها الاستيطانية.⁶⁶

الخاتمة:

من خلال استعراضنا للمادة التاريخية التي عالجت دراسة بعض النصوص التشريعية الفرنسية في الجزائر خلصنا الى مجموعة من النتائج أهمها:
كان النظام العقاري في الفترة العثمانية يسير وفق تقاليد وأعراف محلية من حيث الاستغلال وعلى الشريعة الإسلامية فيما يخص المعاملات التجارية والضريبة أي اقتصاد معيشي يركز على ازدواجية النشاط المتمثلة في زراعة الحبوب وممارسة الرعي في إطار قبلي.

انتهجت الإدارة الاستعمارية في الجزائر من عام 1830 إلى 1870م أسلوب التوسع والاستيطان من جهة ، وانتهاج سياسة النهب والسلب من جهة أخرى من خلال استصدار مجموعة من النصوص والمراسيم التشريعية لخدمة مصالحها ومصالح المعمرين على عكس ادعائها بأنها نصوص تنظيمية ذات مصلحة عامة.
تعددت آليات نقل الملكية من الجزائريين إلى المعمرين متخذة عدة أشكال الفردية منها والجماعية ولم تراعي خصوصية المجتمع الجزائري الذي كان مصدر عيشه يقوم على خدمة الأرض بالاستغلال الجماعي ، حيث عملت الإدارة الاستعمارية على تفكيك وحدة المجتمع باستحداث الملكية الفردية بدل الملكية الجماعية ليتسنى لها القضاء على روح

65- عدي الهواري. المرجع السابق. ص 78- 79.

66- صالح حيمر. السياسة العقارية.. المرجع السابق. ص 276.

محمد الأمين شرويك

التآزر والتعاون بين أفرادها ، وهذا ما جسده حرفيا قانون سناتوس كونسلت عام 1863م الذي أعتبر من أهم معالم تاريخ التشريع العقاري في الجزائر لما أحدثه من هدم في بنية المجتمع الجزائري وضرب لوحده الاجتماعية والاقتصادية.

تم هدم البنية الاقتصادية المبنية على النظام التقليدي بمقابل ظهور ما يعرف بالنظام الرأس المالي الحر وهيمنة القطاع الفلاحي على اقتصاد الجزائر ، وإعطائه أهمية كبيرة من طرف إدارة الاحتلال.

رغم تغير نظام الحكم في الجزائر بنهاية عام 1870م وانتصاب حكم مدني غير أن الإدارة الاستعمارية واصلت نفس السياسة ونفس النهج في استصدار قوانين ومراسيم من شأنها الاستحواذ على أملاك الجزائريين ومنحها بالمقابل لفلاحة المستوطنين مما أنتج طبقة أوليفارشية تتحكم في مصير الجزائر سياسيا واقتصاديا.

قائمة المراجع:

- 1- سعد الله أبو القاسم. الحركة الوطنية الجزائرية 1830م-1900م. ج1. دار الغرب الإسلامي. ط1 بيروت. 1992.
- 2- خضير ادريس. البحث في تاريخ الجزائر الحديث 1830-1962. ج1. دار الغرب للنشر والتوزيع الجزائر. 2006.
- 3- بلال بشير. تاريخ الجزائر المعاصرة 1830-1989. دار المعرفة. الجزائر. 2006.
- 4- بلبل محمد. تشريعات الاستعمار الفرنسي في الجزائر وانعكاساتها على الجزائريين 1881-1914. دار سنجاق الدين للكتاب. الجزائر. 2013.
- 5- بلقاسم ليلي. تطبيق التشريعات العقارية على قبائل منطقة غليزان فيما بين 1863-1900م رسالة دكتوراه في التاريخ الحديث والمعاصر. جامعة وهران 1 أحمد بن بلة. 2017-2018.
- 6- حميد عبد القادر. فرحات عباس رجل الجمهورية. دار المعرفة. الجزائر. 2007.
- 7- أندري جولييان شارل. تاريخ الجزائر المعاصرة ، الغزو وبدايات الاستعمار 1827-1871م. مج 01. دار الأمة ، الجزائر. 2008.
- 8- روبير أجرون شارل. تاريخ الجزائر المعاصرة من انتفاضة 1871 إلى اندلاع حرب التحرير 1954 ط1. دار الأمة. الجزائر. 2008.
- 9- حيمر صالح. السياسة العقارية الفرنسية في الجزائر (1830-1930). رسالة دكتوراه. جامعة الحاج لخضر. باتنة. 2013-2014.
- 10- حيمر صالح. قراءة في أفريتي 1844 و1846 حول الملكية العقارية في الجزائر- المضامين والنتائج. مجلة عصور الجديدة. ع05. 2012.
- 11- عباد صالح. الجزائر خلال الحكم التركي 1514-1830. دار هومو. الجزائر. 2012.
- 12- فركوس صالح وآخرون. التشريعات المنظمة للاستيطان الاستعماري في الجزائر وآثارها على المجتمع الجزائري. سلسلة المشاريع الوطنية للبحث. المركز الوطني للدراسات والبحث في الحركة الوطنية وثورة أول نوفمبر 1954. الجزائر. 2006.

- 13- فركوس صالح. تاريخ الجزائر من ما قبل التاريخ إلى غاية الاستقلال. دار العلوم للنشر والتوزيع الجزائر. 2005.
- 14- بن داهمة عدة. الاستيطان والصراع حول ملكية الأرض إبان الاحتلال الفرنسي. ج 01. دار الكوثر للنشر والتوزيع. الجزائر. 2015.
- 15- الهواري عدي. الاستعمار الفرنسي في الجزائر- سياسة التفكيك الاقتصادي والاجتماعي (1830-1960). ترجمة: جوزيف عبد الله. ط1. دار الحداثة للطباعة والنشر والتوزيع. بيروت. 1983.
- 16- يزير عيسى. السياسة الفرنسية تجاه الملكية العقارية في الجزائر 1830-1940. مذكرة ماجستير في التاريخ المعاصر. جامعة الجزائر. 2008-2009.
- 17- رشيد فراح. المحطات الرئيسية لتأسيس الملكية العقارية أثناء فترة الاحتلال وأثر ذلك على البنية الاجتماعية التقليدية للمجتمع الجزائري. أعمال الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي للجزائر 1830-1962. منشورات وزارة المجاهدين. الجزائر. 2007.
- 18- فرحات عباس. ليل الاستعمار. ترجمة: أبو بكر رحال. دار القصب للنشر. الجزائر. 2005.
- 19- قداش محفوظ. جزائر الجزائريين تاريخ الجزائر 1830-1954. ترجمة. محمد المعراجي منشورات ANEP. الجزائر. 2008.
- 20- الزيري محمد العربي. التجارة الخارجية للشرق الجزائري. الشركة الوطنية للنشر والتوزيع الجزائر.
- 21- معماش هدايات. الملكية العقارية في الجزائر أواخر القرن التاسع عشر. مجلة البحوث التاريخية. مج 09. ع 01. جوان. 2025.
- 22- ملاخسو الطاهر. نظام التوثيق في ظل التشريعات العقارية 1830-1962. أعمال الملتقى الأول حول العقار في الجزائر إبان الاحتلال الفرنسي. منشورات وزارة المجاهدين. الجزائر. 2007.
- 23- سعيدوني ناصر الدين والشيخ المهدي بوعبدلي. الجزائر في التاريخ العهد العثماني. المؤسسة الوطنية للكتاب. الجزائر. 1984.
- 24- سعيدوني ناصر الدين. الجزائر منطلقات وأفاق. ط1. دار الغرب الإسلامي. بيروت. 2000.
- 25- سعيدوني ناصر الدين. دراسات تاريخية في الملكية والوقف والحماية الفترة الحديثة. دار الغرب الإسلامي. بيروت. 2001.
- 26- بوعزيز يحي. ثورات القرن التاسع عشر. دار البصائر. الجزائر. 2009.
- 27- بوعزيز يحي. سياسة التسلط الاستعماري والحركة الوطنية الجزائرية 1830-1954. ديوان المطبوعات الجامعية. الجزائر. 2007.
- 28-Émile Larcher. *Traité élémentaire de législation algérienne*. Tome 3 Librairie Arthur rousseau. Paris. 1923.
- 29-Rodolphe Darest. *La propriété en Algérie. loi du 16 juin 1851. Sénatus consulte, 22-04-1863*. édition2. Paris. 1864 .